

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TINGKAT KEBERHASILAN
PENGEMBANG HUNIAN DI KABUPATEN MALANG**



Oleh:

WAHYU PRIYO SANCOKO

08.21.064

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2014**

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TINGKAT KEBERHASILAN
PENGEMBANG HUNIAN DI KABUPATEN MALANG**

*Disusun dan Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil S-1
Institut Teknologi Nasional Malang*

Disusun Oleh :

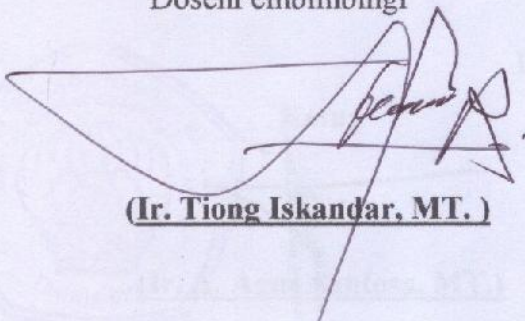
WAHYU PRIYO SANCOKO

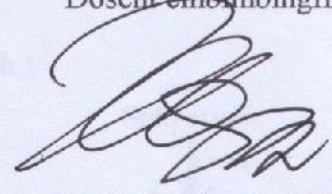
08.21.064

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

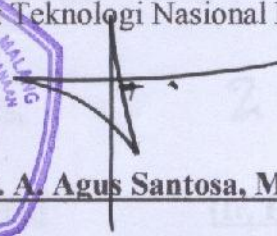

(Ir. Tiong Iskandar, MT.)


(Ir. H. Hirijanto, MT)

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1
Institut Teknologi Nasional Malang**




(Ir. A. Agus Santosa, MT.)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2013

LEMBAR PENGESAHAN

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TINGKAT KEBERHASILAN
PENGEMBANG HUNIAN DI KABUPATEN MALANG**

SKRIPSI

Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi

Jenjang Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Rabu

Tanggal : 19 Pebruari 2014

Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik

Disusun Oleh :

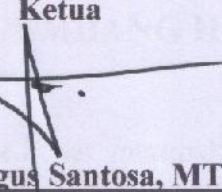
WAHYU PRIYO SANCOKO

0821064

Disahkan Oleh :

Ketua

Sekretaris



(Ir. A. Agus Santosa, MT.)

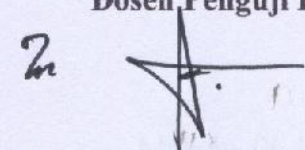

(Lila Ayu Ratna Winanda, ST, MT.)

Anggota Penguji :

Dosen Penguji I

Dosen Penguji II


(Ir. H. Edi Hargono D.P., MT)


(Ir. H. Ibnu Hidayat. Pj., MT)

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2014



INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK SIPIL S-1
Jl., Bendungan Sigura-Gura No.2 Tlpn.551951 – 551431
MALANG

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Wahyu Priyo Sancoko**
NIM : **08.21.064**
Program Studi : **Teknik Sipil S-1**
Fakultas : **Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya dengan judul :

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TINGKAT KEBERHASILAN
PENGEMBANG HUNIAN DI KABUPATEN MALANG**

Adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bukan duplikat serta tidak mengutip atau menyadur seluruhnya karya orang lain, kecuali disebut dari sumber aslinya

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tugas akhir ini hasil jiplakan atau mengambil karya tulis dan pemikiran orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 06 Juni 2014

membuat pernyataan



(Wahyu Priyo Sancoko)

ABSTRAKSI

Wahyu Priyo S., (2013), "*Faktor-faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian di Kabupaten Malang*", Program Studi Teknik Sipil S-1, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Intitut Teknologi Nasional Malang, Dosen Pembimbing I : Ir. Tiong Iskandar,MT., Dosen Pembimbing II : Ir. H. Hirijanto, MT.

Kota Malang mempunyai jumlah penduduk yang padat sehingga banyak pengembang yang bersaing guna memperoleh konsumen yang mampu membawa keberhasilan. Sehingga seorang pengembang sepatutnya mengetahui faktor yang mempengaruhi keberhasilan seorang pengembang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi keberhasilan pengembang dikabupaten Malang.

Dalam penelitian ini menggunakan bantuan kuisisioner dalam pencarian data yang menggunakan variabel bebas lokasi, garansi, fasilitas umum, perawatan fasilitas umum, tenaga ahli administrasi, tenaga ahli teknisi, dan harga tanah. Sementara variabel terikat yang digunakan adalah keberhasilan pengembang dikota Malang. Sampel atau responden pada penelitian ini menggunakan 32 responden yang didalamnya seorang pengembang didaerah kabupaten Malang. Setelah didapatkan data dari lapangan dengan bantuan kuisisioner, selanjutnya dilakukan pengolahan data yang meliputi uji validitas, uji reliabilitas, Analisis Regresi Linier Berganda, Koefisien Determinasi, Analisa Uji secara parsial (t), Analisa Uji secara simultan (f).

Berdasarkan hasil pengolahan data, dalam uji secara simultan (f) didapat nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($12.744 > 2.43$), maka semua variabel bebas berpengaruh terhadap variabel terikat. Dimana, dari hasil uji secara parsial (t) variabel yang paling dominan pengaruhnya terhadap keberhasilan pengembang dikabupaten Malang adalah variabel tenaga ahli teknisi (X_6), variabel lokasi (X_1), dan variabel harga tanah (X_7). Strategi yang dapat direkomendasikan adalah meningkatkan kuantitas dan kualitas variabel yang paling dominan pengaruhnya (variabel tenaga ahli teknisi), namun seorang pengembang juga harus mempertimbangkan variabel-variabel lainnya yang sekiranya mempengaruhi keberhasilan pengembang dikabupaten Malang.

Kata Kunci : Keberhasilan, Pengembang, Variabel Dominan, Hunian, Kabupaten Malang,

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT dan junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang senantiasa memberikan rahmat dan ridho sehingga Proposal Skripsi ini dengan judul *“FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB TINGKAT KEBERHASILAN PENGEMBANG HUNIAN DI KABUPATEN MALANG”* dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini, karena kesempurnaan itu hanya milik Allah SWT untuk itu penulis selalu mengharapkan kritik dan saran demi perbaikan sehingga berguna bagi seluruh elemen masyarakat teknik sipil dan seluruh masyarakat madani di Indonesia satu yang tercinta.

Atas terselesaikannya penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebanyak- banyaknya kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Kustamar., MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan.
2. Bapak Ir. A. Agus Santosa, MT selaku Ketua Prodi Teknik Sipil S-1.
3. Ibu Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT. selaku Koordinator Bidang Manajemen Konstruksi.
4. Bapak Ir. Tiong Iskandar, MT dan Ir. H. Hirijanto, MT selaku dosen pembimbing skripsi ini.
5. Ayahanda dan Ibunda saya tercinta beserta keluarga yang tidak henti- hentinya memberikan dukungan doa, materi maupun moril.
6. Rekan- rekan Civil Evo Teknik Sipil S-1, keluarga besar POHARIN Blok H178, PBB-7, serta Keluarga Besar Mutiara Jingga Blok A 55 khususnya “ELISSA

RIPKI RAMADHANIA” yang selalu memberikan senyuman manis dan teriakan sayang sebagai aspirasi semangatku.

7. Keluarga Besar HIJAU HITAM “MADANI” yang selalu memberikan dukungan berupa do’a dan motivasi yang tidak henti- hentinya.

Akhir kata dari saya, jika ada kekurangan dalam hal isi maupun tata tulis, saran dan masukan dari pembaca sangat penulis harapkan.

Malang, 14 Pebruari 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Batasan Masalah.....	6

BAB II. LANDASAN TEORI

2.1. Penelitian Terdahulu	7
2.2. Perumahan.....	8
2.2.1 Makna Perumahan	8
2.2.2 Klasifikasi Rumah	10
2.3. Faktor Penentu Sebelum Membangun Perumahan	14
2.4. <i>Developer</i> (Pengembang).....	15
2.4.1 Pengertian <i>Developer</i>	15
2.4.2 Tahapan Perijinan <i>Developer</i>	18
2.4.3 Struktur Organisasi Pengembang (<i>Developer</i>).....	23

2.4.4	Kebijakan Pemerintah terhadap Pengembang (<i>Developer</i>).	24
2.5.	Menentukan Kelayakan Kegiatan Pembangunan.....	24
2.6.	Dasar Statistika Penelitian	26
2.6.1	Data Penelitian.....	26
2.6.2	Variabel Penelitian	29
2.6.3	Populasi dan Sampel Penelitian.....	29
2.6.4	Uji dalam Pengelolaan Data	32
2.7.	Analisa Korelasi	34
2.7.1	Korelasi <i>Product Moment</i>	34
2.7.2	Korelasi Ganda	35
2.8.	Analisa Regresi	36
2.8.1	Regresi Linier Sederhana.....	36
2.8.2	Regresi Ganda.....	37
2.9.	Pengujian Hipotesis.....	38
2.9.1	Uji F	39
2.9.2	Uji T.....	40

BABIII. METODE PENELITIAN

3.1.	Uraian Umum.....	41
3.2.	Lokasi Studi	41
3.3.	Jenis Penelitian.....	42
3.4.	Pengumpulan Data	42
3.5.	Populasi dan Sampel	42
3.6.	Wawancara dengan Responen.....	43
3.7.	Penyusunan Instrumen	43
3.8.	Variabel Penilaian dan Pengukuran Variabel	43
3.9.	Uji Validitas dan Reliabilitas	44
3.9.1.	Uji Validitas.....	45
3.9.2.	Uji Reliabilitas.....	46
3.10.	Metode Analisis Data	46
3.10.1.	Analisis Regresi Linier Berganda	46

3.10.1.1 Uji F	47
3.10.1.2 Uji T	47
3.10.1.3 Koefisien Korelasi.....	48
3.11. Prosedur Analisis	48
3.12. Bagan Alir Penelitian	49

BAB IV. ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Lokasi Penelitian	51
4.2 Kelayakan Variabel Penelitian.....	52
4.2.1 Hasil Uji Validitas	52
4.2.2 Hasil Uji Reliabilitas	53
4.3 Analisa dan Pembahasan.....	55
4.3.1 Analisis Regresi Linier Berganda.....	55
4.3.2 Koefisien Determinasi	58
4.3.3 Hasil Analisa Uji t	59
4.3.4 Hasil Analisa Uji f	63
4.4 Variabel Bebas Paling Dominan Terhadap Variabel Terikat.....	65
4.5 Analisis Pembahasan Statistik	64
4.6 Strategi Faktor Dominan	69
4.7 Perbandingan Hasil Penelitian dengan Penelitian Terdahulu	71

BAB V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan	73
5.2 Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA	76
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Gambar Peta Wilayah Kabupaten Malang	1
Gambar 2.1 : Gambar Korelasi Ganda dua Variabel bebas dan satu terikat.....	34
Gambar 2.2 : Bambar Korelasi Ganda tiga Variabel bebas dan satu terikat	34
Gambar 3.1 : Gambar Bagan Alir Penelitian	48

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Tabel Pemberian Skor Jawaban	26
Tabel 2.2 : Interpretasi nilai r_{xy}	32
Tabel 3.1 : Hasil Uji Validitas	51
Tabel 4.2 : Nilai Varian skor tiap-tiap item	52
Tabel 4.3 : Hasil uji reliabilitas	53
Tabel 4.4 : Persamaan regresi	54
Tabel 4.5 : Koefisien determinasi	57
Tabel 4.6 : Uji t / parsial.....	59
Tabel 4.7 : Koefisien Determinasi	62
Tabel 4.8 : Koefisien beta	64
Tabel 4.9 : Koefisien beta hasil perangkat lunak	65

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Malang adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Timur, Indonesia dengan jumlah penduduk adalah 2.903.591 jiwa dengan 1.453.280 laki-laki dan 1.450.311 perempuan (<http://www.malangkab.go.id>).



Gambar. 1.1 Peta Wilayah Kabupaten Malang

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2008, Kecamatan Kepanjen ditetapkan sebagai ibukota Kabupaten Malang yang baru. Kecamatan Kepanjen saat ini sedang berbenah diri agar nantinya layak sebagai ibu kota kabupaten. Kabupaten ini berbatasan langsung dengan Kabupaten Jombabng, Kabupaten Mojokerto, Kota Batu dan Kabupaten Pasuruhan di utara, Kabupaten Lumajang di timur, Samudra Hindia di selatan, serta Kabupaten Blitar dan Kabupaten Kediri di barat. Sebagian besar wilayahnya merupakan pegunungan yang berhawa sejuk, Kabupaten Malang dikenal sebagai salah satu daerah tujuan wisata utama di Provinsi Jawa Timur.

Wilayah Kabupaten Malang juga merupakan kabupaten terluas kedua di Pulau Jawa setelah Kabupaten Banyuwangi. Sebagian besar wilayahnya berupa pegunungan. Bagian barat dan barat laut berupa pegunungan, dengan puncaknya Gunung Arjuno (3.339 m) dan Gunung Kawi (2.651 m). Di pegunungan ini terdapat mata air Sungai Brantas sungai terpanjang di Provinsi Jawa timur

Bagian timur merupakan kompleks pegunungan Bromo-Tengger-Semeru, dengan puncaknya Gunung Bromo (2.392 m) dan Gunung Semeru (3.676 m). Gunung Semeru merupakan gunung tertinggi di Pulau Jawa. Wilayah Kabupaten Malang sendiri berada di cekungan antara kedua wilayah pegunungan tersebut. Bagian selatan berupa pegunungan dan dataran bergelombang. Dataran rendah di pesisir selatan cukup sempit dan sebagian besar pantainya berbukit.

Kabupaten Malang memiliki potensi pertanian dengan iklim sejuk. Daerah utara dan timur banyak digunakan untuk perkebunan apel. Daerah pegunungan di barat banyak ditanami sayuran dan menjadi salah satu penghasil sayuran utama di Jawa Timur. Daerah selatan banyak digunakan ditanami tebu dan hortikultura, seperti salak dan semangka. Selain perkebunan teh, Kabupaten Malang juga berpotensi untuk perkebunan kopi, dan coklat (daerah pegunungan Kecamatan Tirtoyudo). Hutan jati banyak terdapat di bagian selatan yang merupakan daerah pegunungan kapur.

Daerah Kabupaten Malang pada saat ini merupakan salah satu kabupaten yang perkembangannya mulai begitu pesat pada beberapa tahun terakhir akibat peningkatan pembangunan dan pendapatan masyarakat, maka dengan berjalannya waktu seiring dengan peningkatan pembangunan terutama pada Kecamatan Kepanjen di bagian barat yang pada tahun 2012 sudah di tempatnya gedung Bupati yang baru dan Kecamatan Turen di bagian timur merupakan kawasan pendidikan, ditunjang dengan pendapatan masyarakat yang meningkat pula maka permintaan akan hunian yang layak mulai meningkat.

Berangkat dari keunikan dan kelebihan kabupaten Malang yang sesuai dengan penjelasan diatas, dengan berjalannya waktu permintaan konsumen akan hunian rumah tinggal semakin meningkat. Oleh karena itu, pengembang (*developer*) berlomba-lomba untuk memanfaatkan peluang ini untuk mencapai keberhasilan usahanya dibidang properti. Namun, seorang pengembang sendiri harus jeli dalam menyikapi peluang ini, sehingga kepuasan konsumen terhadap

jasa yang diberikan seorang pengembang tetap terjaga dan keberhasilan pengembang sendiri mudah tercapai. Dari latar belakang itulah penulis mempunyai inisiatif melakukan penelitian berjudul “Faktor-Faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian di Kabupaten Malang” yang harapannya mampu dijadikan referensi bagi seorang pengembang untuk mencapai keberhasilan khusus pada daerah kabupaten Malang. Disisi lain, harapannya penulisan ini juga bermanfaat untuk akademisi untuk melakukan penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian pada skripsi ini.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, peneliti dapat merumuskan masalah yang timbul yaitu

1. Apa saja faktor - faktor yang mempengaruhi keberhasilan *developer* terhadap pembangunan perumahan di kabupaten Malang ?
2. Apakah faktor yang paling dominan dalam pengaruh keberhasilan *developer* terhadap pembangunan perumahan di kabupaten Malang ?
3. Strategi apa yang harus dilakukan untuk mencapai keberhasilan *developer* terhadap pembangunan perumahan di kabupaten Malang dilihat dari faktor dominannya?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai penulis tugas akhir ini adalah :

1. Untuk menganalisa faktor- faktor yang mempengaruhi keberhasilan *developer* di kabupaten Malang.
2. Untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhi *developer* di kabupaten Malang.
3. Untuk menentukan strategi *developer* yang tepat dalam keberhasilan pembangunan perumahan di kabupaten Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk :

1. Bahan evaluasi dalam mempertimbangkan pengembangan pembangunan perumahan bagi developer
2. Salah satu dasar penilaian pengembangan properti untuk keperluan investasi, asuransi, ataupun untuk perbankan.
3. Menambah wacana dalam bidang pengembangan properti bagi pihak developer.
4. Dapat digunakan untuk referensi bagi peneliti berikutnya, khususnya yang berkaitan dengan pengembangan dalam bidang properti.

1.5 Batasan Masalah

Mengingat adanya keterbatasan dalam penelitian maka penulis membatasi cakupan pembahasan masalah studi sebagai berikut :

1. Penelitian ini dilakukan pada developer yang mengembangkan pembangunan perumahan di Kabupaten Malang yang akan di bagi menjadi 4 wilayah, yaitu :
 - a. Wilayah bagian utara adalah Kecamatan Singosari dan sekitarnya
 - b. Wilayah bagian selatan adalah Kecamatan Turen dan sekitarnya
 - c. Wilayah bagian timur adalah Kecamatan Tumpang dan sekitarnya
 - d. Wilayah bagian barat adalah Kecamatan Kepanjen dan sekitarnya
2. Jenis pengembangan properti yang diteliti adalah properti perumahan sederhana menengah ke bawah.
3. Penelitian dibatasi oleh pengolahan data menggunakan program SPSS

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang mengaitkan tentang pengembang perumahan sudah pernah ditulis dengan judul “Peranan *Developer* Dalam Penyediaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang”. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui seberapa besar kontribusi developer sebagai penyedia perumahan sederhana di kota Semarang. Dari tujuan tersebut kemudian dijabarkan dalam sasaran- sasaran yang pada prakteknya diharapkan mampu mendukung pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Sasaran- sasaran tersebut antara lain mengidentifikasi *developer* penyediaan perumahan sederhana di kota Semarang.

Metode penelitian yang dilakukan oleh Ike Isnawati (2006) ini dilakukan dengan melakukan wawancara kepada *stakeholder* yang dianggap berkompeten dalam bidang perumahan. *Stakeholder* yang dipilih terdiri dari instansi pemerintah dan swasta. Instansi pemerintahan antara lain Bappeda, DTKP dan BPN, sedangkan swasta adalah *developer* perumahan sederhana yang menjadi anggota REI komisariat Semarang dengan alasan asosiasi ini yang masih aktif dan juga alasan kemudahan data. Jumlah *developer* yang menjadi responden adalah 6 *developer* dari 8 *developer* anggota REI komisariat Semarang yang dipilih secara acak. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif yang dilakukan adalah analisis kesesuaian pembangunan rumah sederhana baik terhadap prosedur perijinan, lokasi maupun kebijakan, analisis kontribusi *developer* dalam penyediaan rumah sederhana, analisis faktor- faktor yang mempengaruhi peran *developer* dalam penyediaan rumah sederhana, analisis

peran *developer* dalam penyediaan rumah sederhana juga analisis keterkaitan antara kesesuaian pembangunan rumah sederhana dengan kontribusi developer dan faktor pengaruh dalam merumuskan peran *developer* dalam penyediaan perumahan sederhana di kota Semarang.

Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa dari 8 *developer* anggota REI Komisariat Semarang 33% *developer* mengembangkan perumahan sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan 67% mengembangkan perumahan sederhana untuk masyarakat yang mampu membeli rumah sederhana tersebut.

Wijayanti (2004) melakukan penelitian mengenai penggunaan analisis regresi dalam penentuan nilai properti. Salah satunya adalah seperti di Surabaya, yang digunakan untuk meneliti harga jual rumah tinggal sebagai variabel terikat atau variabel tidak bebas, dan karakteristik rumah tinggal seperti lokasi, luas dan umur bangunan sebagai variabel bebasnya.

2.2 Perumahan

2.2.1 Makna Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Pasal 1 : 2, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011). Sedangkan permukiman itu sendiri adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan (Pasal 1 : 5, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

Manusia sebagai makhluk individu dan sosial, mempunyai bermacam-macam kebutuhan hidup yang dalam kehidupannya selalu berusaha untuk memenuhinya baik itu kebutuhan pokok maupun kebutuhan sampingan. Terutama kebutuhan pokoknya, pada salah satunya adalah kebutuhan akan papan (perumahan), disamping kebutuhan akan makanan dan pakaian. Kebutuhan akan papan (rumah) itu merupakan hal yang penting. Hal ini dikarenakan bahwa rumah mempunyai fungsi yang sangat penting yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi keluarga. Dalam masa pertumbuhan pembangunan yang pesat ini, masyarakat ingin memiliki rumah yang baik, sehat dan layak huni. Karena diketahui bahwa saat ini banyak dibangun perumahan yang menyediakan rumah yang baik dan layak huni, guna mencukupi kebutuhan masyarakat akan rumah.

Berbagai penawaran dilakukan oleh pengembang (*developer*) untuk memasarkan produk- produknya. Pada umumnya, pemasaran rumah dengan menggunakan sarana iklan atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk- produk yang dibuat dan atau dipasarkan pengembang/ pengusaha kepada konsumennya. Iklan atau brosur sebagai sarana pemasaran ini sangatlah menentukan keputusan konsumen untuk membeli atau tidak rumah yang ditawarkan sebab kadang- kadang didalamnya dijanjikan berbagai fasilitas.

Tertera dalam Peraturan Menteri No 11 Tahun 2008 Pasal 2 (a), (b), (c), tentang arah tujuan terhadap pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman antara lain:

- a. terwujudnya kawasan perumahan dan permukiman yang tertata dengan baik yang dapat menunjang peningkatan kualitas ekologis, pertumbuhan ekonomi,

- dan pembangunan sosial budaya, serta menjamin tatanan kehidupan yang berkelanjutan;
- b. tersedianya acuan bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan, badan usaha dan masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan keserasian kawasan;
 - c. terdorongnya pemerintah daerah, badan usaha, badan sosial dan keagamaan serta masyarakat untuk mewujudkan keserasian kawasan perumahan dan permukiman.

2.2.2 Klasifikasi Rumah

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (Pasal 1:7, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

Beberapa klasifikasi rumah berdasarkan kebutuhan dan tujuannya:

1. Rumah komersial

Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan (Pasal 1:8, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

2. Rumah swadaya

Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat (Pasal 1:9, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

3. Rumah umum

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1:10, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

4. Rumah khusus

Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1:11, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

5. Rumah negara

Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai negeri (Pasal 1:12, Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011).

6. Rumah taman

Rumah tinggal unit tunggal dengan pekarangan yang luas, dimaksudkan agar pengembangan perumahan dengan berkepadatan rendah sebagaimana yang ditetapkan dalam rencana kota dapat dipertahankan (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:10).

7. Rumah renggang

Rumah tinggal unit tunggal yang memiliki persil sendiri dan salah satu sisi dinding bangunan induknya tidak dibangun tepat pada batas persil, ditujukan untuk pembangunan perumahan unit tunggal dengan mengakomodasikan berbagai ukuran perpetakan dan jenis bangunan perumahan, serta mengupayakan peningkatan kualitas lingkungan hunian,

karakter, dan suasana kehidupannya (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:11).

8. Rumah deret

Beberapa rumah tinggal lengkap, di mana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan rumah tinggal lainnya tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri, ditujukan untuk memberikan peluang transisi antara perumahan unit tunggal dengan lingkungan perumahan yang berkepadatan tinggi (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:12).

9. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:13).

10. Rumah susun taman

Rumah susun yang ditujukan untuk merespons keterbatasan lahan yang disebabkan oleh kebutuhan untuk mempertahankan kualitas taman lingkungan (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:14).

11. Rumah sederhana

Tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:15).

12. Rumah menengah

Rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m² s/d 600 m² dan biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C s/d harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 200 m² s/d 600 m² dan pembangunan per m² nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe C yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan KDB dan KLB yang diijinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:16).

13. Rumah mewah

Rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 54 m² s/d 2000 m² dan biaya pembangunan per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 600 m² s/d 2000 m² dan pembangunan per m² nya tidak lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan tipe A yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah

disesuaikan dengan KDB dan KLB yang diijinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku (Permenpera No. 11 Th. 2008 tentang pedoman keserasian kawasan perumahan dan permukiman, pasal 1:17).

2.3 Faktor Penentu Sebelum Membangun Perumahan

Konteks pekerjaan *developer* sangat dipengaruhi oleh segi ekonomi dari suatu proyek akibatnya perencana harus memperhitungkan faktor- faktor ekonomi dari proyek tersebut. Faktor-faktor tersebut sangat penting bagi keberhasilan suatu pelaksanaan proyek, selain itu faktor tersebut juga merupakan faktor yang paling sulit untuk diperhatikan bagi sang perencana, mengingat bahwa faktor- faktor tersebut tidak hanya cenderung mempengaruhi setiap aspek dari suatu proyek, tetapi juga sering menjadi faktor yang sangat membatasi dengan kata lain faktor – faktor ekonomi merupakan patokan. Selain itu ada faktor lain yang harus diperhitungkan. Pendekatan pembangunan saat ini mencakup perhatian terhadap empat faktor yang mempengaruhi keberhasilan suatu proyek pembangunan, yaitu:

1. Alternatif penggunaan lahan
2. Prasarana pemasaran
3. Kerjasama antar sektor pemerintah dengan swasta
4. Biaya kelangsungan hidup dan konsekuensi pajak

Developer merupakan kunci dalam proses pembangunan. Developer dapat memprakarsai proses pembangunan tersebut dengan menggunakan jasa konsultan untuk membantu menentukan kelayakan proyek, menyediakan dana dan mencari sumber pembiayaan, menandatangani kontrak, mengurus perijinan, mempunyai

tanggung jawab akhir akan desain bangunan serta pemilihan konstruksi, bahkan tentang aturan pemilikannya, penyewaan dan pengelolaan fasilitas.

2.4 *Developer* (Pengembang)

2.4.1 *Pengertian Developer*

Pengertian dari *developer* atau pengembang itu sendiri adalah instansi perorangan atau perusahaan yang membuat perumahan (www.ilmusipil.com). Pengembang juga sebagai badan usaha yang berbadan hukum, mempunyai kantor yang tetap, memiliki ijin usaha, dan terdaftar pada pemerintahan sesuai dengan undang- undang yang berlaku. *Developer* sebagai mitra pemerintah ikut berperan dalam memenuhi penyediaan perumahan baik di wilayah pedesaan dan perkotaan. Konteks pekerjaan *developer* sangat dipengaruhi oleh segi ekonomi dari suatu proyek akibatnya perencana harus memperhitungkan faktor-faktor ekonomi dari proyek tersebut. Faktor- faktor tersebut sangat penting bagi keberhasilan suatu pelaksanaan proyek, selain itu faktor tersebut juga merupakan faktor yang paling sulit untuk diperhatikan bagi sang perencana, mengingat bahwa faktor-faktor tersebut tidak hanya cenderung mempengaruhi setiap aspek dari suatu proyek tetapi juga sering menjadi faktor yang sangat membatasi, dengan kata lain faktor-faktor ekonomi merupakan patokan.

Adapun langkah- langkah *developer* untuk menyelesaikan suatu kegiatan pembangunan perumahan ialah sebagai berikut (<http://plasaproperti.com>) :

- a. Persiapan kegiatan pembangunan

1. Melakukan survey pasar berkaitan dengan potensi daya beli konsumen terhadap perumahan, harga material bangunan, developer kompetitor, harga jual perumahan kompetitor, dan data demografi kota setempat.
 2. Melakukan konsultasi ke Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat setempat tentang legalitas tanah yang akan dikerjakan sebagai proyek perumahan.
 3. Menyiapkan draft perjanjian pembayaran pembelian tanah atau kerjasama pengelolaan tanah di Notaris bersama pemilik tanah atau mitra Investor, yang akan dijadikan proyek perumahan
 4. Mengurus perijinan proyek perumahan di instansi terkait (BAPEDA, BPN, KIMPRASWIL, KLH, Dinas Pertambangan, DISPENDA, dll)
 5. Menyiapkan proposal pengajuan kerjasama khusus dengan Notaris/PPAT, Perbankan dalam hal Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Modal Kerja (KMK) jika diperlukan.
 6. Membuat dan mengajukan anggaran dana operasional pekerjaan persiapan proyek ke dewan komisaris .
 7. Menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) rumah yang terjual bersama konsumen.
- b. Pelaksanaan kegiatan pembangunan
1. Menyiapkan prasarana kantor pemasaran, alat kerja, dan rekrutmen staff.
 2. Membuat perencanaan umum tahapan pelaksanaan proyek perumahan untuk menentukan jangka waktu pelaksanaan proyek.

3. Mengkoordinir seluruh staff masing- masing divisi (Perencanaan, Marketing, Keuangan, Legalitas, Konstruksi) supaya bekerja sesuai dengan tugas dan fungsi kerja masing-masing.
4. Meminta manajer atau masing- masing staff divisi membuat rencana kerja tiga bulan pertama.
5. Meminta manajer atau staff masing- masing divisi membuat rencana kerja tahunan atau sesuai jangka waktu pelaksanaan proyek.
6. Memeriksa laporan perencanaan masing- masing divisi dan memberikan catatan penyempurnaan.
7. Membuat alat ukur kinerja berdasarkan perencanaan tahunan masing-masing divisi.
8. Menyelenggarakan meeting bulanan yang berisi kordinasi, evaluasi dan sosialisasi kebijakan perusahaan yang diikuti oleh seluruh staff.
9. Membuat evaluasi berkala dan menyampaikan secara jelas, terbuka dalam rangka memotivasi ke masing-masing divisi.
10. Membaca, memahami, meneliti dan memeriksa cash flow dari keuangan setiap hari.
11. Membuat usulan kebijakan investasi berdasarkan kondisi *cash flow* perusahaan ke dewan komisaris.
11. Menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) rumah yang terjual ke konsumen.

Menurut *Colley (2005)* bahwa dalam proses pembangunan tanah yang dalam hal ini adalah proses pengembangan atau pembangunan tanah untuk keperluan pengadaan perumahan setidaknya terdapat tiga aktor atau pihak yang

terlibat yaitu; pemilik tanah (*land owner*), pemerintah (*public agency/government*), dan pengembang (*developer/private sector*). Secara garis besar peran dari pemilik tanah adalah sebagai penyedia lahan untuk perumahan, pihak pemerintah sebagai pemangku kebijakan.

2.4.2 Tahapan Perijinan *Developer*

Petunjuk pelaksanaan dan teknis kebijakan dalam bidang perumahan yang diserahkan kepada pemerintah daerah tidak dijelaskan secara terperinci. Artinya berkaitan dengan usaha yang dilakukan oleh *developer* tidak secara jelas diuraikan terkait apa saja yang harus dilakukan dalam rangka kewajiban secara hukum agar usaha tersebut dapat berjalan sesuai aturan yang berlaku. Dari berbagai informasi yang dikumpulkan terdapat proses perijinan yang harus dipenuhi oleh pengembang dalam melakukan usahanya antara lain sebagai berikut :

1. Ijin Lokasi,
2. Ijin Prinsip
3. Ijin Pemanfaatan Lahan = IPPT
4. Ijin Sempadan Sungai
5. Ijin Site Plan
6. Ijin Analisa Dampak Lingkungan / AMDAL
7. UKL/UPL untuk luas kurang dari 25ha
8. Ijin Mendirikan Bangunan

Disamping aturan lain yang berlaku bagi lembaga berbadan hukum seperti akta pendirian, surat ijin usaha atau yang lainnya. Dalam hal ini akan lebih banyak

diuraikan mengenai masalah yang berkaitan dengan pengembangan lahan secara langsung.

a. Ijin Lokasi

Ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya. Dasar hukumnya adalah PMNA/KBPN No. 02 Th. 1999.

b. Ijin Prinsip

Merupakan surat pernyataan yang dikeluarkan oleh Gubernur/ Bupati/ Walikota bahwa calon lokasi perumahan yang diajukan pengembang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau daerah. Dasar Hukum : Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pemanfaatan Ruang

c. Ijin Pemanfaatan Lahan = IPPT

Ijin Peruntukkan Penggunaan Tanah (IPPT) adalah : Ijin yang berbentuk Rekomendasi Perencanaan sebagai salah satu persyaratan administratif untuk memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan. Segala ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam ijin perencanaan

dimaksudkan sebagai pedoman di dalam pelaksanaan pembangunan fisik.

IPPT berdasarkan fungsi diperuntukkan bagi :

Fungsi I :

bangunan yang berfungsi/ digunakan untuk bangunan sosial, misal; tempat peribadatan, pendidikan, rumah sakit, yayasan yatim piatu dan bangunan- bangunan lainnya yang dikategorikan dengan itu.

Fungsi II :

bangunan yang berfungsi/digunakan untuk rumah tinggal dan bangunan- bangunan lainnya yang dikategorikan dengan itu.

Fungsi III :

bangunan yang berfungsi/ digunakan untuk usaha dagang, antara lain : rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan) dan bangunan- bangunan lainnya yang dikategorikan dengan itu.

Fungsi IV :

bangunan yang berfungsi/ digunakan untuk industri/pabrik berikut segala perlengkapannya dan bangunan- bangunan lainnya yang dikategorikan dengan itu.

Fungsi V :

bangunan khusus meliputi menara/ tower.

d. Ijin Sempadan Sungai

Garis sempadan sungai adalah garis batas luar pengamanan luar.

Penetapan garis sempadan sungai dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian atas sumber

daya yang ada pada sungai termasuk danau dan waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.

e. Ijin *Site Plan*

Rencana tapak (*Site Plan*) adalah gambaran/ peta rencana peletakan bangunan/ *kavling* dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas- batas luas lahan tertentu. Dari *site plan* yang ada, terlihat mana fasilitas umum dan sosial berikut *kavling* efektif yang akan dipasarkan, biasanya ditunjukkan dalam bentuk prosentase yang mengacu pada peraturan yang berlaku.

f. Ijin Analisa Dampak Lingkungan/ AMDAL

Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan atau kegiatan. Dampak besar dan penting adalah perubahan lingkungan hidup yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu usaha dan atau kegiatan. Dasar hukumnya adalah Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun. 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan. Instansi yang berwenang adalah instansi yang memberikan keputusan ijin melakukan usaha dan atau kegiatan. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan ijin melakukan usaha dan atau kegiatan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang.

g. UKL/UPL untuk luas kurang dari 25ha

Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKLH) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPLH) adalah upaya yang dilakukan dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup oleh penanggung jawab usaha dan atau kegiatan yang tidak wajib melakukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL). Dasar hukumnya adalah Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 86 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pelaksanaan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup. Pada luasan tertentu (kurang dari 25ha) tidak diperlukan dokumen AMDAL maka diperlukan UKP/UPL sebagai penggantinya.

g. Ijin Mendirikan Bangunan

Ijin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku. Dalam setiap IMB akan diikuti dengan retribusi IMB, yaitu pungutan daerah atas pemberian ijin mendirikan bangunan yang diberikan kepada pribadi atau badan yang besarnya berbeda- beda di setiap daerah. Besarnya retribusi diatur dalam peraturan daerah dan secara rinci dibuat dengan keputusan kepala daerah.

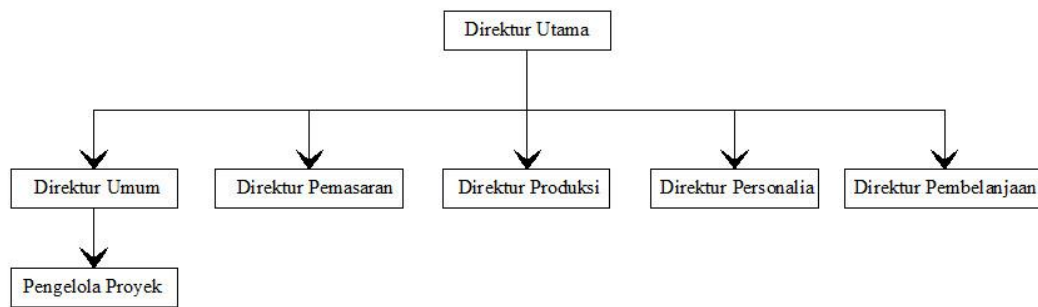
Pemberian IMB dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan

oleh orang pribadi atau badan, sedangkan tujuan pemberian IMB adalah untuk melindungi kepentingan umum, memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2.4.3 Struktur Organisasi Pengembang (*Developer*)

Untuk struktur organisasi sendiri banyak jenisnya, mulai dari struktur organisasi yang sifatnya tradisional sampai struktur organisasi yang sifatnya profesional. Kemudian, untuk penerapan dilapangan sendiri untuk memilih jenis struktur organisasi yang akan dipakai suatu perusahaan banyak faktor, antara lain faktor besar kecilnya perusahaan, tujuan yang akan dicapai perusahaan, jumlah anggota/karyawan dll. Setelah mengetahui faktor-faktor yang ada pada perusahaan tersebut, perusahaan tersebut baru dapat ditentukan jenis struktur organisasi pada perusahaan tersebut.

Penjelasan terkait struktur organisasi perusahaan diatas juga digunakan pada struktur organisasi pengembang (*developer*). Sementara menurut Soekanto (1983) membagi struktur organisasi menjadi lima bagian, yaitu struktur organisasi fungsional, struktur organisasi proyek, struktur organisasi matriks, struktur organisasi usaha, dan sistem organisasi tim kerja. Untuk penulisan skripsi ini diambil contoh struktur organisasi fungsional untuk struktur organisasi untuk pengembang perumahan. Berikut contoh struktur organisasi pengembang dengan jenis struktur organisasi fungsional:



Gambar 2.1 Struktur Organisasi Fungsional

Untuk struktur organisasi ini terdiri dari direktur utama sebagai puncak pemimpin diorganisasi tersebut dan dibawahnya ada beberapa staf, diantaranya direktur utama, direktur pemasaran, direktur produksi, direktur personalia, dan direktur pembelian. Untuk alur komunikasi dalam organisasi tersebut, pimpinan struktur organisasi atau direktur utama bisa langsung memberikan perintah atau interupsi kepada bawahannya diantaranya direktur umum, direktur pemasaran, direktur produksi, direktur personalia, dan direktur pembelian.

2.4.4 Kebijakan Pemerintah terhadap Pengembang (*Developer*)

Kebijakan pemerintah terhadap pengembang dalam hal perencanaan dan pembangunan yang tertuang dalam surat keputusan bersama antara Menteri Dalam Negeri (No.648.384), Menteri Pekerjaan Umum (No. 09/KPTS/1992) tanggal 16 Novevember 1992 mengenai hunian berimbang dengan kriteria yang dimaksud adalah meliputi rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah dengan perbandingan sebesar 6 (enam) atau lebih, berbanding 3 (tiga) atau lebih, berbanding 1 (satu), sehingga dapat terwujud lingkungan hunian yang serasi yang dapat mengakomodasikan kelompok masyarakat dalam berbagai status sosial,

tingkat ekonomi dan profesi. Pola hunian ini lebih dikenal dengan sebutan 1 : 6 : 3 (*Blaang, C, 1986*).

Beberapa kewajiban *developer* yang telah tertera dan sesuai dengan UU No 4 Tahun 1992, selain membangun unit rumah ialah:

- a. Membangun jaringan prasarana lingkungan rumah mendahului pembangunan rumah, memelihara dan mengelolanya sampai pengesahan dan penyerahan kepada Pemerintah Daerah.
- b. Mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum.
- c. Melakukan penghijauan lingkungan.
- d. Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan.
- e. Membangun rumah dengan lokasi kawasan perumahan harus memenuhi beberapa persyaratan perumahan antara lain:
 1. Tidak terganggu oleh polusi (air, udara, suara).
 2. Dapat disediakan air bersih (air minum).
 3. Memberikan kemungkinan untuk perkembangan pembangunannya.
 4. Mempunyai aksesibilitas yang baik.
 5. Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
 6. Tidak berada di bawah permukaan air setempat.
 7. Mempunyai kemiringan yang rata.

2.5. Menentukan kelayakan kegiatan pembangunan

Menentukan kelayakan kegiatan pembangunan perumahan dilaksanakan ketika *developer* telah menemukan tempat yang akan dibangun sehingga dilakukan beberapa pengamatan, diantaranya ialah:

- Pendekatan terhadap para pemuka masyarakat, Developer dan pejabat.
Hal tersebut untuk melihat apakah rencana pembangunan tersebut dapat mereka terima. Hal ini yang terkadang lalai untuk dilakukan.
- Memperhitungkan pemecahan masalah teknis yang berkaitan dengan tempat, salah satunya adalah pengujian atas tanah.
- Membuat analisis pasar secara seksama, termasuk analisis demografi.
Dapat pula dilakukan survei terhadap pasar.
- Memilih arsitek yang akan menggambarkan beberapa alternatif desain.
- Membuat proyeksi ekonomi untuk berbagai alternatif desain. hal ini adalah perkiraan dari keseluruhan biaya pembangunan yang juga termasuk biaya konstruksi, serta pemasukan serta pengeluaran ketika kegiatan pembangunan telah selesai (Cash Flow).

2.6 Dasar Statistika Penelitian

2.6.1. Data penelitian

Data merupakan bentuk jamak dari datum, yang mempunyai arti pemberian atau penyajian. Secara definitif dapat diartikan sebagai kumpulan angka, fakta, fenomena atau keadaan yang merupakan hasil pengamatan, pengukuran, atau pencacahan terhadap karakteristik atau sifat dari obyek yang dapat berfungsi untuk membedakan obyek yang satu dengan lainnya pada sifat yang sama.

Berdasarkan sifat, data terbagi atas dua golongan, yaitu :

- a. Data Kualitatif; adalah data yang sifatnya hanya menggolongkan saja. Termasuk dalam klasifikasi data tipe ini adalah data yang berskala

ukur nominal dan ordinal. Sebagai contoh adalah data kepuasan pelanggan (tinggi, sedang, rendah).

- b. Data Kuantitatif; adalah data yang berbentuk angka. Termasuk dalam klasifikasi data tipe ini adalah data yang berskala ukur interval dan rasio. Sebagai contoh data kuantitatif adalah data tinggi badan siswa, misalnya : 130 cm, 135 cm, 140 cm, dan sebagainya.

Di dalam suatu penelitian diperlukan teknik-teknik untuk pengumpulan data. Menurut Iqbal Hasan (2002, hal :38) teknik pengumpulan data terbagi atas :

- a. Kuesioner; adalah teknik pengumpulan data dengan menyerahkan atau mengirimkan daftar pertanyaan untuk diisi oleh responden.

Alat ukur yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian untuk menentukan variabel yang paling berpengaruh terhadap harga jual rumah adalah :

- a) *skala rikert*, Menurut Iqbal Hasan (2009:229) skala rikert sebagai teknik penskalaan banyak digunakan terutama untuk mengukur sikap, pendapat atau persepsi seseorang tentang dirinya atau sekelompok orang yang berhubungan dengan suatu hal .dalam skala Likert, jawaban yang dikumpulkan dari pernyataan positif ataupun pernyataan negatif. Untuk setiap item pertanyaan positif akan diberi bobot sebagai berikut :

Tabel 2.1
Pemberian skor jawaban

Pilihan jawaban	Skor
Setuju/selalu/sangat positif	5
Setuju/sering/positif	4

Ragu-ragu/kadang-kadang/netral	3
Tidak setuju/hampir tidak pernah/negatif	2
Sangat tidak setuju/tidak pernah	1

b) Skala Guttman

Skala pengukuran dengan tipe ini, akan didapat jawaban yang tegas yaitu “ya-tidak”; “benar-salah” dan lain-lain. Data yang diperoleh dapat berupa data interval atau rasio dikotonomi (dua alternatif)

c) *Rating scale*

Rating scale merupakan data mentah yang diperoleh berupa angka kemudian di tafsirkan dalam pengertian kualitas

d) Sematic Defferensial

Skala pengukuran yang berbentuk Sematic Defferensial dikembangkan oleh Osgood. Skala ini juga digunakan untuk mengukur sikap hanya bentuknya tidak pilihan ganda maupun *checklist*, tetapi tersusun dalam satu garis kontinum yang jawaban sangat positifnya terletak di bagian akanan garis dan sebaliknya jawaban yang sangat negatif terletak dibagian kirinya. Data yang diperoleh adalah data interval, dan biasanya skala ini digunakan untuk mengukur sikap/karakteristik tertentu yang dimiliki seseorang.

b. Wawancara; adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara kepada responden dan jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam.

c. Observasi; adalah setiap kegiatan untuk melakukan pengukuran. Akan tetapi observasi atau pengamatan disini diartikan lebih sempit, yaitu

pengamatan dengan menggunakan indera pengeliatan yang berarti tidak mengajukan pertanyaan- pertanyaan.

2.6.2. Variabel Penelitian

Menurut sugiyono (2011, Hal 38) variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek, atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.

Menurut hubungan antara satu variabel dengan variabel yang lain maka macam – macam variabel dalam penelitian dapat dibedakan menjadi :

- a. Variabel independen: variabel ini sering disebut stimulus, prediktor, *antecedent*. Dalam bahasa indonesia sering disebut sebagai variabel bebas. Variabel bebas adalah merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab perubahannya atau timbulnya variabel dependen (terikat).
- b. Variabel Dependen sering disebut sebagai variabel output, kriteria, konsekuen. Dalam bahasa indonesia sering disebut sebagai variabel terikat. Variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas.

2.6.3. Populasi dan Sampel penelitian

- a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik yang ditetapkan oleh peneliti

untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Sugiyono (2011; Hal 80)

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut. Sugiyono (2011; Hal 80)

1. Teknik sampling

Pemilihan teknik pengambilan sampel merupakan upaya penelitian untuk mendapat sampel yang representatif (mewakili), yang dapat menggambarkan populasinya.

2. Menentukan ukuran sampel

Untuk menentukan jumlah sampel yang paling tepat yang akan digunakan, tergantung pada tingkat ketelitian atau kesalahan yang dikehendaki. Tingkat ketelitian/kepercayaan yang dikehendaki sering tergantung pada sumber dana, waktu dan tenaga yang tersedia. Semakin kecil tingkat kesalahan, maka akan semakin besar jumlah anggota sampel yang diperlukan sebagai sumber data.

Berikut rumus dan tabel penentuan jumlah sampel dari populasi tetentu yang dikembangkan oleh *Isaac* dan *Michael*, untuk tingkat kesalahan, 1%, 5%, dan 10%.

$$S = \frac{\lambda^2 \cdot N \cdot P \cdot Q}{d^2 (N - 1) + \lambda^2 \cdot P \cdot Q} \quad (2.1)$$

Dimana :

S = Jumlah sampel

P = Q = 0,5

D = 0.05

λ^2 dengan dk = 1

**PENENTUAN JUMLAH SAMPEL DARI POPULASI TERTENTU DENGAN
TARAF KESALAHAN 1%, 5%, DAN 10 %**

N	s			N	s			N	s		
	1%	5%	10%		1%	5%	10%		1%	5%	10%
10	10	10	10	280	197	155	138	2800	537	310	247
15	15	14	14	290	202	158	140	3000	543	312	248
20	19	19	19	300	207	161	143	3500	558	317	251
25	24	23	23	320	216	167	147	4000	569	320	254
30	29	28	27	340	225	172	151	4500	578	323	255
35	33	32	31	360	234	177	155	5000	586	326	257
40	38	36	35	380	242	182	158	6000	598	329	259
45	42	40	39	400	250	186	162	7000	606	332	261
50	47	44	42	420	257	191	165	8000	613	334	263
55	51	48	46	440	265	195	168	9000	618	335	263
60	55	51	49	460	272	198	171	10000	622	336	263
65	59	55	53	480	279	202	173	15000	635	340	266
70	63	58	56	500	285	205	176	20000	642	342	267
75	67	62	59	550	301	213	182	30000	649	344	268
80	71	65	62	600	315	221	187	40000	653	345	269
85	75	68	65	650	329	227	191	50000	655	346	269
90	79	72	68	700	341	233	195	75000	658	346	270
95	83	75	71	750	352	238	199	100000	659	347	270
100	87	78	73	800	363	243	202	150000	661	347	270
110	94	84	78	850	373	247	205	200000	661	347	270
120	102	89	83	900	382	251	208	250000	662	348	270
130	109	95	88	950	391	255	211	300000	662	348	270
140	116	100	92	1000	399	258	213	350000	662	348	270
150	122	105	97	1100	414	265	217	400000	662	348	270
160	129	110	101	1200	427	270	221	450000	663	348	270
170	135	114	105	1300	440	275	224	500000	663	348	270
180	142	119	108	1400	450	279	227	550000	663	348	270
190	148	123	112	1500	460	283	229	600000	663	348	270
200	154	127	115	1600	469	286	232	650000	663	348	270
210	160	131	118	1700	477	289	234	700000	663	348	270
220	165	135	122	1800	485	292	235	750000	663	348	270
230	171	139	125	1900	492	294	237	800000	663	348	271
240	176	142	127	2000	498	297	238	850000	663	348	271
250	182	146	130	2200	510	301	241	900000	663	348	271
260	187	149	133	2400	520	304	243	950000	663	348	271
270	192	152	135	2600	529	307	245	1000000	663	348	271
								∞	664	349	272

selain *Isaac* dan *Michael* ada beberapa rumus untuk menghitung ukurann sampel seperti Nomogram Herry King, dalam Nomogram Herry Kingjumlah populasi maksimum 2000, dengan taraf kesalahan

bervariasi, mulai 0.3% sampai dengan 15%, dan faktor pengali yang disesuaikan dengan taraf kesalahan yang ditentukan.

2.6.4 Uji dalam Pengolahan Data penelitian

a) Uji Validitas

Validitas menunjukkan sejauh seberapa jauh suatu tes atau set dari operasi- operasi mengukur apa yang seharusnya diukur. Pengujian validitas tiap butir pernyataan kuisioner menggunakan validitas konstruksi, karen instrumen kuisioner yang digunakan adalah untuk mengukur sikap (*nontest*). Pengujian dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara skor item dengan skor total, selanjutnya interpretasi dari koefisien korelasi yang dihasilkan, bila korelasi tiap faktor tersebut positif dan besarnya lebih dari atau sama dengan 0,3 maka dapat disimpulkan bahwa instrument tersebut memiliki validitas konstruksi yang baik.

Pengujian validitas dapat dilakukan dengan rumus (Ridwan, 2005) sebagai berikut :

$$r_{xy} = \frac{n(\sum x_j) - (\sum x)(\sum j)}{\sqrt{[n \sum x^2 - (\sum x)^2][n \sum j^2 - (\sum j)^2]}} \quad (2.2)$$

Dimana :

r_{xy} = Koefisien korelasi antara antara variabel X dan variabel , dua

variabel yang dikorelasikan.

x = Skor tiap item pertanyaan

y = Skor total seluruh pertanyaan

n = Jumlah responden uji coba

Tabel 2.2 Interpretasi nilai r_{xy}

Interval koefisien	Tingkat hubungan
0.800 – 1.00	Sangat tinggi
0.600 – 0.800	Tinggi
0.400 – 0.600	Cukup
0.200 – 0.400	Rendah
0,00 – 0.200	Sangat rendah

b) Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana suatu alat pengukur dapat dipercaya atau diandalkan. Bila suatu alat pengukur dipakai dua kali untuk mengukur gejala yang sama dan hasil pengukuran diperoleh relatif koefisien, maka alat pengukur tersebut reliabel.

Pengujian realibilitas dapat dilakukan dengan teknik belah dua dari Spearman Brown (*split half*), dan Anova Hoyt. Berikut rumus nya :

$$r_{11} = \frac{2r_{1/2 \ 1/2}}{1+r_{1/2 \ 1/2}} \quad (2.3)$$

Dimana:

r_{11} = koefisien reliabilitas yang sudah disesuaikan

$r_{1/2 \ 1/2}$ = korelasi antara skor – skor setiap belahan tes

2.7. Analisa Korelasi

2.7.1. Korelasi *product moment*

Analisa hubungan antar variabel secara garis besar ada dua yaitu Analisa korelasi dan Analisa Regresi. Kedua analisa tersebut saling terkait. Analisa Korelasi menyatakan derajat keeratan hubungan antar variabel, sedangkan analisa Regresi digunakan dalam peramalan variabel terikat berdasarkan variabel-variabel bebasnya.

Analisa korelasi akan mencari derajat keeratan hubungan dan arah hubungan. Nilai korelasi berada dalam rentang 0 sampai 1 atau 0 sampai -1. Tanda positif dan negatif menunjukkan arah hubungan. Tanda positif menunjukkan arah perubahan yang sama. Jika satu variabel naik, variabel yang lain juga naik. Demikian pula sebaliknya. Tanda negatif menunjukkan arah perubahan yang berlawanan. Jika satu variabel naik, variabel yang lain malah turun.

Nilai korelasi yang sering disebut juga koefisien Pearson (karl pearson, ,1900) memiliki formula sebagai berikut:

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}} \quad 2.1$$

dimana:

r_{xy} = Koefisien korelasi

n = Jumlah sampel

x_i = Variabel bebas ke i

y_i = Variabel terikat ke i

$\sum x_i y_i$ = Jumlah perkalian antara skor instrumen dan skor total

$\sum x_i^2$ = Jumlah kuadrat skor item

$$\sum y_i^2 = \text{Jumlah kuadrat skor total}$$

Besarnya nilai korelasi menggambarkan tingkat hubungan antar variabel sebagaimana ditunjukkan pada tabel berikut:

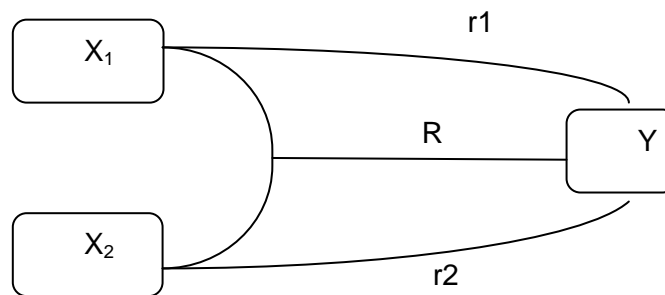
Tabel 2.2 Tingkat Koefisien Korelasi

Interval Koefisien Korelasi	Tingkat Hubungan
0,00-0,199	Sangat Rendah
0,20-0,399	Rendah
0,40-0,599	Sedang
0,60-0,799	Kuat
0,80-1,00	Sangat Kuat

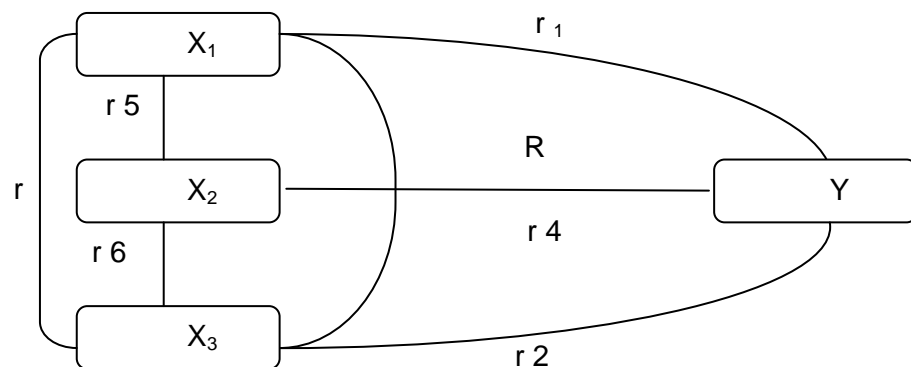
Sumber: Sugiyono (2010)

2.7.2. Korelasi ganda

Korelasi ganda (*multiple correlation*) merupakan angka yang menunjukkan arah dan kuatnya hubungan anatar dua variabel secara bersama-sama atau lebih dengan variabel yang lain. Pemahaman tentang korelasi ganda dapat dilihat melalui gambar berikut. Simbol korelasi ganda adalah R



Gambar 2.1 Korelasi Ganda dua Variabel bebas dan satu terikat



Gambar 2.2 Korelasi Ganda tiga Variabel bebas dan satu terikat

Dari gambar diatas terlihat bahwa korelasi ganda R, bukan merupakan penjumlahan dari korelasi sederhana yang ada pada setiap variabel ($r_1 + r_2 + r_3$), jadi $R \neq (r_1 + r_2 + r_3)$. Korelasi ganda merupakan hubungan secara bersama-sama antara P_1 dengan P_2 dan P_n dengan Y. Rumus korelasi ganda dua variabel ditunjukkan pada rumus berikut:

$$R_{y \cdot x_1 \cdot x_2} = \sqrt{\frac{r^2_{xy_1} + r^2_{xy_2} - 2r_{xy_1} r_{xy_2} r_{x_1 y_2}}{1 - r_{x_1 y_2}^2}} \quad 2.2$$

Dimana:

$R_{y \cdot x_1 \cdot x_2}$ = korelasi antara variabel X_1 dengan X_2 secara bersama-sama dengan variabel Y

r_{xy_1} = Korelasi Product Moment antara X_1 dengan Y

r_{xy_2} = Korelasi Product Moment antara X_2 dengan Y

$r_{x_1 y_2}$ = Korelasi Product Moment antara X_1 dengan X_2

Jadi untuk menghitung korelasi ganda, maka harus dihitung terlebih dahulu korelasi sederhananya dulu melalui korelasi *Product Moment* dari Pearson

2.8. Analisa Regresi

2.8.1 Regresi linier sederhana

Analisa Regresi merupakan uji yang digunakan untuk meramalkan suatu variabel terikat berdasarkan satu variabel atau beberapa variabel lain (variabel bebas) dalam suatu persamaan linier (Sugiyono, 2010).

$$\bar{Y} = a + bX \quad 2.3$$

dimana:

\bar{Y} = variabel terikat

X = variabel bebas

a = harga Y bila X=0 (harga konstan)

b = Angka arah atau koefisien regresi yang menunjukkan angka peningkatan ataupun penurunan variabel bebas. Bila b (+) maka naik, dan bila b (-) maka terjadi penurunan

$$\text{Harga } b = r \frac{S_y}{S_x} \quad 2.4$$

$$\text{Harga } a = Y - bX \quad 2.5$$

Dimana:

r = koefisien *product moment* antara variabel X dengan variabel Y

S_p = Simpangan baku variabel X

S_q = Simpangan baku variabel Y

2.8.2 Regresi ganda

Analisa regresi ganda digunakan oleh peneliti, bila peneliti bermaksud meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel terikat (kriterium), bila dua atau lebih variabel bebas sebagai faktor preditor dimanipulasi (dinaikturunkan nilainya), jadi analisa regresi ganda akan dilakukan bila jumlah variabel bebasnya minimal 2.

Persamaan regresi untuk n preditor adalah

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \quad 2.6$$

Untuk bisa membuat ramalan melalui regresi maka data setiap variabel harus tersedia. Selanjutnya berdasarkan data itu peneliti harus dapat menemukan persamaan perhitungan.

Jadi harga b merupakan fungsi dari koefisien korelasi. Bila koefisien korelasi tinggi, maka harga b juga besar, sebaliknya bila koefisien rendah maka harga b juga rendah (kecil). Selain itu bila koefisien korelasi negatif maka harga b juga negatif dan sebaliknya bila koefisien korelasi positif maka harga b juga positif.

Selain itu harga a dan b dapat dicari dengan rumus berikut:

$$a = \frac{(\sum Y_i)(\sum X_i^2) - (\sum X_i)(\sum X_i Y_i)}{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2} \quad 2.7$$

$$b = \frac{n \sum X_i Y_i - (\sum X_i)(\sum Y_i)}{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2} \quad 2.8$$

dimana:

n = Jumlah sampel

$\sum x_i$ = Jumlah dari variabel bebas ke i

$\sum y_i$ = Jumlah dari variabel terikat ke i

$\sum x_i y_i$ = Jumlah perkalian antara skor instrumen dan skor total

$\sum x_i^2$ = Jumlah kuadrat skor item

$\sum y_i^2$ = Jumlah kuadrat skor total

2.9 Pengujian hipotesis

Pengujian hipotesis merupakan langkah ketiga dalam penelitian. Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian biasanya

disusun dalam bentuk kalimat tanya. Penelitian yang merumuskan hipotesis adalah penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif. Pada penelitian kualitatif, tidak merumuskan hipotesis, tetapi justru menemukan hipotesis. Didalam penelitian ini menggunakan pengujian hipotesis berupa uji F dan uji t.

2.9.1 Uji F

Untuk mengetahui apakah variabel-variabel bebas secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap variable tergantung, digunakan Uji F. Rumus yang dapat digunakan adalah (*Riduwan, 2011*):

$$F_{\text{Hitung}} = \frac{R^2 \cdot (n - k - 1)}{k \cdot (1 - R^2)} \quad 2.9$$

Dimana:

- k = jumlah parameter dalam model
- n = jumlah sampel
- R = koefisien korelasi ganda

Pada tingkat keyakinan 95% dilakukan uji hipotesis koefisien regresi secara simultan dengan menggunakan analisis varian (Uji F), melalui prosedur sebagai berikut:

- a. $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_n = 0$: menunjukkan bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas hasil kerja.
- b. H_1 : tidak semua $\beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_n \dots \neq 0$: menunjukkan bahwa faktor-faktor berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas.

2.9.2 Uji t

Selanjutnya, untuk menguji tingkat signifikansi dari koefisien regresi secara parsial dilakukan uji t yang dapat dihitung dengan cara (Riduwan, 2011):

$$t = \frac{b_i}{Sb_i} \quad 2.10$$

Dimana:

b_i = koefisien regresi ke-i

Sb_i = Kesalahan standar dari koefisien regresi-i

Pada tingkat keyakinan 95%, uji hipotesis dilakukan dengan prosedur:

- a. $H_0: \beta_1 = 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap peningkatan produktivitas hasil kerja.
- b. $H_1: \beta_1 \neq 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor mempengaruhi resiko peningkatan biaya proyek.

Besarnya koefisien korelasi parsial dikatakan bermakna jika $F_{hitung} > T_{tabel}$, dan ini berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Uraian umum

Adapun penelitian ini dilakukan dengan melakukan analisis pengumpulan dan pengolahan data dengan tujuan untuk memecahkan suatu masalah. Agar mendapatkan ketepatan penelitian, memperkecil kesalahan-kesalahan yang mungkin terjadi serta mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang ditetapkan, maka perlu dibuat metodologi penelitian. Tahapan-tahapan penelitian tersebut merupakan urutan-urutan langkah yang harus dilakukan oleh peneliti dalam melaksanakan penelitiannya. Keterkaitan dari masing-masing tahap sangat erat karena hasil dari tahap sebelumnya akan menentukan proses dan hasil dari tahap selanjutnya.

Sistematis yang ditempuh dalam penelitian ini meliputi hal sebagai berikut:

3.2 Lokasi studi

Sebelum melaksanakan penelitian, peneliti terlebih dahulu observasi. Studi ini ditujukan kepada developer pembangunan perumahan di wilayah Kabupaten Malang untuk semua tipe perumahan.

3.3 Jenis penelitian

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian pengembangan dan aplikasi karena penelitian ini dikerjakan dengan tujuan untuk mengembangkan suatu manajemen properti.

3.4 Pengumpulan data

Pengumpulan data untuk mendukung penelitian ini dilakukan dengan cara menyebarkan kuesioner dan wawancara ke developer perumahan. Pengumpulan data dilakukan secara langsung ke proyek dengan tujuan agar tidak terjadi kesalahan dalam memahami pernyataan, dan dengan harapan agar para responden dapat memberi masukan-masukan yang berguna untuk menyempurnakan penelitian ini. Developer di beri beberapa pertanyaan, dan dalam hal ini responden diberikan kesempatan memberikan jawaban bebas untuk menjelaskan alasan atas pilihan jawaban yang dipilih.

3.5 Populasi dan sampel

Pada dasarnya ada dua macam metode pengambilan sampel, yaitu pengambilan sampel secara acak dan pengambilan sampel dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Berdasarkan hal di atas, dicoba untuk mendapatkan hasil survei yang sebaik mungkin. Untuk itu dipilih responden yang mempunyai reputasi yang baik. Tetapi karena adanya keterbatasan waktu dan biaya serta tujuan studi yang baru merupakan tahap penjajagan awal, maka hanya diambil 32

responden dari developer perumahan pada pembangunan perumahan semua tipe di Kabupaten Malang.

3.6 Wawancara dengan responden

Salah satu metode pengumpulan data adalah dengan jalan wawancara. Tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya dapat diperoleh dengan jalan bertanya langsung pada responden. Pewawancara harus dapat menciptakan hubungan baik dengan responden, sehingga responden mau diajak bekerja sama dan bersedia memberi informasi yang sebenarnya. Setelah itu pewawancara diharapkan juga dapat menyampaikan pertanyaan yang merangsang responden untuk menjawabnya, menggali jawaban lebih jauh bila dikehendaki dan mencatatnya.

3.7 Penyusunan instrumen

Setelah pemilihan metode, langkah selanjutnya adalah penyusunan instrumen yaitu alat yang digunakan dalam penyusunan data. Instrument tersebut berupa kuesioner yang berisi beberapa pertanyaan yang ditujukan kepada developer perumahan. Instrumen yang digunakan yaitu: formulir kuesioner.

3.8 Variabel Penelitian dan Pengukuran variabel

Teknik pengukuran adalah penerapan atau pemberian skor terhadap obyek atau fenomena menurut aturan tertentu. Dalam

penelitian ini digunakan skala likert yang berdasarkan kuesioner. Kuesioner terdiri dari beberapa pertanyaan dengan masing-masing mempunyai 4 pilihan jawaban yaitu SB (Sangat Berpengaruh); B (Berpengaruh); KB (Kurang Berpengaruh); TB (Tidak Berpengaruh) dan tiap pilihan jawaban tersebut mempunyai nilai tersendiri dimana SB= 4; B= 3; KB=2; TB= 1 sesuai dengan tingkatannya terhadap masalah penelitian. Untuk mengetahui sejauh mana faktor- faktor berpengaruh terhadap kinerja dan untuk memudahkan penilaian.

Adapun beberapa macam variabel yang dipakai didalam penelitian ini untuk Kabupaten Malang adalah:

- a. Letak lokasi
- b. Garansi Perumahan
- c. Fasilitas umum memadai.
- d. Perawatan fasilitas umum
- e. Tenaga ahli administrasi (*marketing* atau *accounting*)
- f. Tenaga ahli teknisi (perencana dan konstruksi)
- g. Haarga tanah

3.9 Uji validitas dan reliabilitas

Agar instrumen yang dipakai dalam penelitian ini dapat difungsikan dengan baik, maka instrument tersebut harus valid dan reliabel. Bahwa instrumen dikatakan valid apabila instrumen tersebut mampu mengukur apa yang diinginkan secara tepat. Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkatan-tingkatan atau kesahihan,

instrumen dikatakan valid apabila mampu mengukur yang diinginkan dan mengungkapkan data dari variabel yang diteliti secara tepat. Sedangkan Reliabilitas adalah sesuatu instrumen yang cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai pengumpul data karena instrumen tersebut sudah baik.

3.9.1. Uji validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkatan-tingkatan atau kesahihan, instrument dikatakan valid apabila mampu mengukur yang diinginkan dan mengungkapkan data dari variabel yang diteliti secara tepat. Validitas diukur dengan mengkorelasi antar skor masing-masing variabel dengan skor total yang merupakan skor butir. Untuk koefisien validiti, pengujian validitas menggunakan perhitungan produk moment yang dikemukakan oleh Pearson.

Validitas instrumen diperoleh dari hasil korelasi antar skor instrumen, dikorelasikan dengan skor total, kemudian dibandingkan dengan nilai kritis " r ". Jika korelasi setiap instrumen pertanyaan lebih besar dari nilai butir " r " maka instrumen tersebut dapat dinyatakan valid dan juga dapat dinyatakan valid dengan ketentuan sebagai berikut :

- Jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ berarti valid.
- Jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ berarti tidak valid.

3.9.2. Uji reliabilitas

Reliabilitas adalah sesuatu instrumen yang cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai pengumpul data karena instrumen tersebut sudah baik. Alat ukur yang baik tidak akan bersifat tendensius atau mengarahkan responden untuk memilih jawaban-jawaban tertentu. Instrumen yang sudah dapat dipercaya juga, adapun teknik pengujian Reliabilitas yaitu dengan menggunakan nilai koefisien yang nilainya berkisar mulai dari angka 0 sampai dengan angka 1. Semakin mendekati angka 1 semakin reliabel ukuran yang dipakai, untuk menunjukkan bahwa semakin reliabel bilamana nilai alpha Cronbach di atas 0,6 dan dibawah 0,6 menunjukkan tidak reliabel.

3.10 Metode analisis data

Setelah data terkumpul, proses yang dapat dilakukan selanjutnya adalah melakukan analisis data untuk menjawab hipotesis-hipotesis yang ada. Untuk itu, nantinya akan digunakan program bantu perangkat lunak statistik.

3.10.1. Analisis regresi linier berganda

Setelah dilakukan analisis faktor, didapat faktor-faktor resiko yang dapat mempengaruhi peningkatan produktifitas pekerja langkah selanjutnya adalah memperkirakan faktor-faktor yang paling dominan terhadap peningkatan biaya proyek. Hal ini dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda.

Untuk mengetahui besarnya pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat ditunjukkan dari besarnya nilai koefisien regresi sedangkan pengaruh signifikan terhadap variabel terikat dilihat dari uji F dan uji t. Sedangkan koefisien determinasi digunakan untuk melihat besar kontribusi/sokongan variabel bebas terhadap variabel terikat.

3.10.1.1 Uji F

Untuk mengetahui apakah variabel-variabel bebas secara simultan berpengaruh secara signifikan terhadap variabel tergantung, digunakan Uji F.

Pada tingkat keyakinan 95% dilakukan uji hipotesis koefisien regresi secara simultan dengan menggunakan analisis varian (Uji F), melalui prosedur sebagai berikut:

- a. $H_0: X_1 = X_2 = \dots = X_n = 0$: menunjukkan bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap keberhasilan developer perumahan.
- b. H_1 : tidak semua $X_1 \neq X_2 \neq X_n \dots \neq 0$: menunjukkan bahwa variabel faktor-faktor berpengaruh terhadap keberhasilan developer perumahan.

3.10.1.2 Uji t

Uji t dilakukan untuk menguji tingkat signifikansi dari koefisien regresi secara parsial.

Pada tingkat keyakinan 95%, uji hipotesis dilakukan dengan prosedur:

- a. $H_0: \beta_1 = 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor tidak berpengaruh terhadap keberhasilan developer perumahan.
- b. $H_1: \beta_1 \neq 0$; artinya bahwa variabel faktor-faktor mempengaruhi terhadap keberhasilan developer perumahan.
- c. Besarnya koefisien korelasi parsial dikatakan bermakna jika $t_{hitung} > t_{tabel}$, dan ini berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima.

3.10.1.3 Koefisien korelasi

Koefisien korelasi adalah suatu alat statistik, yang dapat digunakan untuk membandingkan hasil pengukuran dua variabel yang berbeda agar dapat menentukan tingkat hubungan antara variabel-variabel ini.

3.1 Tabel Interpretasi nilai r

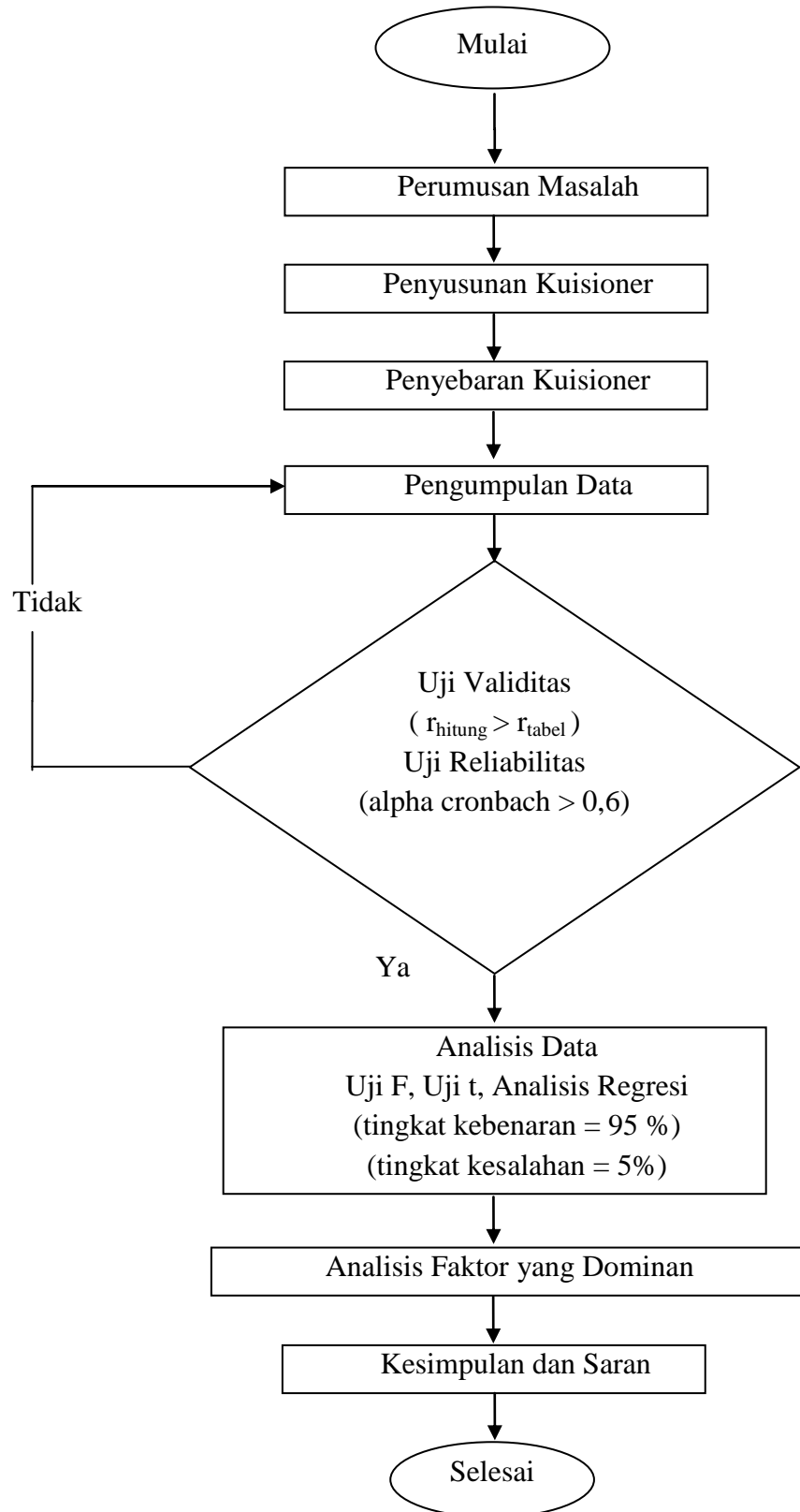
Besarnya nilai r	Interpretasi
Antara 0,800 sampai dengan 1,00	Tinggi
Antara 0,600 sampai dengan 0,800	Cukup
Antara 0,400 sampai dengan 0,600	Agak rendah
Antara 0,200 sampai dengan 0,0400	Rendah
Antara 0,000 sampai dengan 0,200	Sangat rendah (tak berkorelasi)

Dikutip dari Sutrisno Hadi Prof. Metodologi Research 3 UGM Yogyakarta

3.11 Prosedur analisis

Analisis data dilakukan secara sistematis dan terarah, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan hasil yang akurat. Adapun prosedur analisis yang dilakukan apabila digambarkan secara bagan alir pada Gambar 3.1

3.12 Bagan Alir Penelitian



BAB IV

ANALISIS HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Lokasi Penelitian

Penelitian mengenai “*Faktor-faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian di Kabupaten Malang*” ini dilakukan di wilayah kabupaten Malang. Sementara untuk mengenai pengambilan sampel, dilakukan dengan cara memberikan pertanyaan kepada *developer* perumahan di daerah kabupaten Malang dengan bantuan kuisisioner. Dan untuk teknis penyebaran kuisisioner dilakukan dengan cara berkunjung langsung pada perumahan tersebut kemudian menemui *developer* tersebut, sehingga terjadi komunikasi yang baik dengan *developer* tersebut dan bisa didapatkan informasi dan data yang akurat sesuai dengan lapangan.

Sumber data penelitian berasal dari hasil kuisisioner yang diisi oleh *developer* dari hasil kuisisioner yang telah disebar. Untuk jumlah kuisisioner yang tersebar pada *developer* sebanyak 50 kuisisioner, karena ada beberapa kendala dalam penyebaran dan pengambilan kembali kuisisioner, maka kuisisioner yang kembali berkurang menjadi 35 kuisisioner. Dimana, dari 35 kuisisioner tersebut yang diambil sampel pada penelitian tersebut sebanyak 32 kuisisioner, karena 3 kuisisioner yang didapat rusak. Setelah mendapatkan hasil data dari kuisisioner tersebut, kemudian dilakukan pengolahan data dengan cara manual dan dengan bantuan program bantu dari perangkat lunak statistik, sehingga mempermudah untuk mendapatkan hasil penelitian ini yang mengenai “*Faktor-faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian di Kabupaten Malang.*”

4.2 Kelayakan Variabel Penelitian

4.2.1 Hasil Uji Validitas

Uji validitas dilakukan untuk mengetahui keakuratan data-data yang didapat melalui kuisioner mengenai faktor keberhasilan pengembang di kabupaten Malang, berikut cara pengujian validitas dari penelitian ini.

Setelah didapatkan hasil kuisioner dari lapangan, kemudian dilakukan pengolahan data untuk mengetahui keakuratan data-data yang didapat tersebut. Sebagai contoh perhitungan diambil dari hasil pertanyaan dan jawaban pada kuisioner pertanyaan no 1 dengan langkah-langkah sebagai berikut :

$$r_{xy} = \frac{n \sum x_i y_i - (\sum x_i)(\sum y_i)}{\sqrt{(n \sum x_i^2 - (\sum x_i)^2)(n \sum y_i^2 - (\sum y_i)^2)}}$$

$$r_{xy} = \frac{32 \times 2852 - (119 \times 761)}{\sqrt{(32 \times 449 - (119)^2)(32 \times 18371 - (761)^2)}}$$

$$r_{xy} = 0,524$$

Menghitung harga thitung dengan menggunakan persamaan dan hasilnya adalah sebagai berikut :

$$t_{hitung} = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r}}$$

$$t_{hitung} = \frac{0,524\sqrt{32-2}}{\sqrt{1-0,524}}$$

$$t_{hitung} = 3.368$$

Setelah menghitung t hitung, kemudian mencari t tabel dengan signifikansi = 0,05 dan uji dua pihak dengan derajat kebebasan ($dk = n-2 = 32-2=30$), sehingga didapat t tabel = 2,042. Jika t hitung > t tabel berarti valid, dan jika t hitung < t tabel berarti tidak valid.

Untuk perhitungan item pertanyaan selanjutnya dapat dilihat pada tabel 4.1 dengan cara yang sama.

Tabel 4.1 Hasil Uji Validitas

No Item Pertanyaan	Koefisien Korelasi r hitung	Harga t hitung	Harga t tabel	Keputusan
1	0.524	3.368	2.042	Valid
2	0.610	4.220	2.042	Valid
3	0.665	4.876	2.042	Valid
4	0.603	4.138	2.042	Valid
5	0.640	4.564	2.042	Valid
6	0.590	4.001	2.042	Valid
7	0.640	4.568	2.042	Valid

Dari tabel 4.1 diatas, dapat diketahui bahwa semua variabel memiliki koefisien korelasi yang signifikan. Didapat nilai t tabel sebesar 2.042, dan jika dibandingkan antara nilai t hitung dengan nilai t tabel, maka secara keseluruhan didapat nilai t hitung lebih besar dari t tabel. Sehingga dapat disimpulkan bahwa ketujuh item variabel yang ada dinyatakan valid.

4.2.2 Hasil Uji Reliabilitas

Setelah dilakukan uji validitas, selanjutnya dilakukan uji reliabilitas. Untuk uji realibilitas ini menggunakan teknik skala alpha untuk mengetahui konsistensi antar item pertanyaan dalam kuisisioner. Untuk langkah-langkah melakukan uji reliabilitas item pertanyaan yang terdapat dalam kuisisioner

mengenai faktor keberhasilan pengembang di kabupaten Malang sebagai berikut :

$$Si = \frac{\sum Pi^2}{n} - \frac{\sum Pi^2}{n^2}$$

$$Si = \frac{449}{32} - \frac{119^2}{32^2}$$

$$= 0.202$$

Untuk hasil perhitungan item pertanyaan no 2 dan seterusnya dapat dilihat pada tabel 4.2 berikut :

Tabel 4.2 Nilai Varian skor tiap-tiap item

Item Pertanyaan	Nilai Varian Skor Tiap Item
1	0.202
2	0.608
3	0.312
4	0.422
5	0.601
6	0.438
7	0.772
Jumlah	3.354

$$St = \frac{\sum Px^2}{n} - \frac{(\sum Px)^2}{n^2}$$

$$St = \frac{18371}{32} - \frac{761^2}{32^2}$$

$$= 8.546$$

Kemudian persamaan diatas dimasukkan dalam persamaan alpha, sehingga menjadi :

$$r_{PQ} = \frac{k}{k-1} \times \left(1 - \frac{\sum Si}{St}\right)$$

$$r_{PQ} = \frac{7}{7-1} \times \left(1 - \frac{3.354}{8.546}\right)$$

$$= 0.709$$

Untuk pengujian reliabilitas ini juga menggunakan program bantu perangkat lunak, dan hasil perhitungannya sebagai berikut pada tabel 4.3.

Tabel 4.3 Hasil uji reliabilitas

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.709	.723	7

Dari hasil perhitungan uji reliabilitas dengan cara manual dan dari hasil perhitungan dengan program bantu perangkat lunak didapat nilai Alpha Cronbach's sebesar 0.709, dimana nilai tersebut lebih besar dari r_{tabel} sebesar 0.355. sehingga dari pengujian ini dapat disimpulkan bahwa variabel untuk mengukur faktor keberhasilan pengembang di kabupaten Malang yang digunakan dalam penelitian ini sudah memiliki kehandalan (reliabilitas) yang dapat diterima.

4.3 Analisa dan Pembahasan

4.3.1 Analisis regresi linier berganda

Untuk perhitungan analisis regresi linier berganda ini bertujuan untuk mengetahui hubungan atau korelasi antara variabel bebas dan variabel terikat. Untuk persamaan regresi dari analisis ini didapat dari perhitungan menggunakan program bantu statistic dengan perangkat lunak. Untuk hasil analisisnya dapat dilihat pada tabel 4.4 dibawah ini.

Tabel 4.4 Persamaan regresi

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.014	1.512		.670	.509
	LOKASI	1.205	.392	.343	3.073	.005
	GARANSI	.363	.223	.179	1.629	.116
	FASILITAS UMUM	.197	.330	.070	.597	.556
	PERAWATAN FASILITAS UMUM	.340	.267	.140	1.272	.216
	TENAGA AHLI ADMINISTRASI	.143	.235	.070	.610	.548
	TENAGA AHLI TEKNISI	.867	.263	.363	3.298	.003
	HARGA TANAH	.479	.196	.266	2.449	.022

a. Dependent Variable: Keberhasilan Developer

Berdasarkan persamaan regresi koefisien yang masih baku pada tabel 4.4

didapat persamaan :

$$Y = 1.014 + 1.205 X_1 + 0.363 X_2 + 0.194 X_3 + 0.340 X_4 + 0.143 X_5 + 0.867 X_6 + 0.479 X_7$$

Berdasarkan persamaan regresi di atas dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Bila X_1 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 1.205 satuan.
- Bila X_2 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 0.363 satuan.

- Bila X_3 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 0.194 satuan.
- Bila X_4 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 0.340 satuan.
- Bila X_5 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 0.143 satuan.
- Bila X_6 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 0.867 satuan.
- Bila X_7 mengalami peningkatan 1 satuan, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang Y akan meningkat sebesar 0.479 satuan.

Berdasarkan hasil interpretasi diatas, maka dapat diketahui bahwa besar kontribusi variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar X_1 sebesar 1.205, X_2 sebesar 0.363, X_3 0.194, X_4 0.340, X_5 0.143, X_6 0.867, dan X_7 sebesar 0.479. Dari hasil tersebut bisa disimpulkan bahwa variabel bebas berpengaruh positif terhadap variabel terikat. Sehingga, apabila variabel bebas nilainya meningkat, maka keberhasilan pengembang di kabupaten Malang juga akan meningkat. Sementara nilai 1.014 merupakan nilai variabel lain yang juga mempengaruhi keberhasilan pengembang di kabupaten Malang yang tidak diteliti pada penelitian ini.

4.3.2 Koefisien Determinasi

Perhitungan koefisien determinasi ini dihitung untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Untuk koefisien determinasi sendiri didapat dari program bantu software statistik yang diaolah dari data kuisioner yang disebar. Berikut pada tabel 4.5 data koefisien determinasi yang didapat dari program bantu statistik.

Tabel 4.5 Koefisien determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.888 ^a	.788	.726	.84122

a. Predictors: (Constant), Harga tanah, Tenaga ahli administrasi, Lokasi, Tenaga ahli teknisi, Perawatan faslitas umum, Garansi, Fasilitas Umum

Dari data diatas, didapat nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,788. Artinya, dengan hasil tersebut 78.8% variabel yang mempengaruhi keberhasilan pengembang di kabupaten Malang akan dijelaskan pada variabel-variabel bebas, sementara sisanya (21.2%) variabel kepuasan konsumen akan dijelaskan pada variabel-variabel yang lain atau yang tidak dibahas pada penelitian kali ini. Sementara nilai R atau koefisien korelasi

sebesar 0.888, nilai ini tergolong pada korelasi interpretasi sangat tinggi, karena berada antara 0.800 – 1.00.

4.3.3 Hasil Analisa Uji t

Uji t dilakukan untuk menyelidiki lebih lanjut mana diantara 7 variabel bebas yang berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan pengembang di kabupaten Malang. Uji t dilakukan dengan membandingkan nilai t_{hitung} dengan t_{tabel} . Taraf signifikansi 5%, harga t_{tabel} dengan $df = 30$ adalah t_{tabel} 2,042.

Uji t digunakan untuk menguji signifikansi konstanta dan setiap variabel independen.

Hipotesis:

H_0 = Koefisien regresi tidak signifikan

H_1 = Koefisien regresi signifikan

Kriteria pengujian:

H_0 diterima apabila Probabilitas > 0.05

H_0 ditolak apabila Probabilitas < 0.05

Atau:

H_0 diterima apabila $|t_{hitung}| < t_{tabel}$

H_0 ditolak apabila $|t_{hitung}| > t_{tabel}$

Tabel 4.6 Uji t / parsial

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.014	1.512		.670	.509
	LOKASI	1.205	.392	.343	3.073	.005
	GARANSI	.363	.223	.179	1.629	.116
	FASILITAS UMUM	.197	.330	.070	.597	.556
	PERAWATAN FASILITAS UMUM	.340	.267	.140	1.272	.216
	TENAGA AHLI ADMINISTRASI	.143	.235	.070	.610	.548
	TENAGA AHLI TEKNISI	.867	.263	.363	3.298	.003
	HARGA TANAH	.479	.196	.266	2.449	.022

a. Dependent Variable: Keberhasilan Devoloper

Catatan: Jika angka t hitung dari hasil perhitungan ditemukan – (negatif) maka t tabel menyesuaikan menjadi – (negatif). Perlu diketahui bahwa hasil positif atau negatif hanya menunjukkan arah pengujian hipotesis dan pengaruh, bukan menunjukkan jumlah.

Berdasarkan tabel 4.6 didapat hasil sebagai berikut :

- t test antara X_1 dengan Y menunjukkan t hitung 3.073, sedangkan t tabel (alpha 0.05 ; Derajat Kebebasan (DK = n-2, atau 32-2 = 30). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada

lampiran. Karena $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3.073 > 2.042$) maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh X_1 terhadap Y adalah signifikan. Kemudian banyaknya pengaruh X_1 terhadap Y adalah sebesar $\beta = 0.343$.

- t test antara X_2 dengan Y menunjukkan t hitung 1.629, sedangkan t tabel ($\alpha 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada lampiran. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($1.629 < 2.042$) maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa peningkatan Y tidak dapat dipengaruhi secara signifikansi oleh X_2 . Kemudian besarnya pengaruh X_2 terhadap Y adalah sebesar 0.179.
- t test antara X_3 dengan Y menunjukkan t hitung 0.597, sedangkan t tabel ($\alpha 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada lampiran. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0.597 < 2.042$) maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa peningkatan Y tidak dapat dipengaruhi secara signifikansi oleh X_3 . Kemudian besarnya pengaruh X_3 terhadap Y adalah sebesar 0.070.
- t test antara X_4 dengan Y menunjukkan t hitung 0.597, sedangkan t tabel ($\alpha 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada lampiran. Karena $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0.597 < 2.042$) maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa peningkatan Y tidak dapat

dipengaruhi secara signifikansi oleh X_4 . Kemudian besarnya pengaruh X_4 terhadap Y adalah sebesar 0.140.

- t test antara X_5 dengan Y menunjukkan t hitung 0.610, sedangkan t tabel ($\alpha 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada lampiran. Karena $t_{\text{hitung}} < t_{\text{tabel}}$ ($0.610 < 2.042$) maka berarti H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dapat disimpulkan bahwa peningkatan Y tidak dapat dipengaruhi secara signifikansi oleh X_5 . Kemudian besarnya pengaruh X_5 terhadap Y adalah sebesar 0.070.
- t test antara X_6 dengan Y menunjukkan t hitung 3.298, sedangkan t tabel ($\alpha 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada lampiran. Karena $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ ($3.298 > 2.042$) maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh X_6 terhadap Y adalah signifikan. Kemudian besarnya X_6 terhadap Y adalah sebesar $\beta = 0.363$
- t test antara X_7 dengan Y menunjukkan t hitung 2.449, sedangkan t tabel ($\alpha 0.05$; Derajat Kebebasan (DK) = $n-2$, atau $32-2 = 30$). Dari ketentuan tersebut diperoleh angka t_{tabel} sebesar 2.042. Nilai t_{tabel} dapat dilihat pada lampiran. Karena $t_{\text{hitung}} > t_{\text{tabel}}$ ($2.449 > 2.042$) maka berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa pengaruh X_7 terhadap Y adalah signifikan. Kemudian besarnya X_7 terhadap Y adalah sebesar 0.266.

Berdasarkan hasil uji t diatas, dapat disimpulkan bahwa variabel bebas yang mempunyai pengaruh signifikan terhadap variabel terikat (keberhasilan pengembang di kabupaten Malang) adalah variabel lokasi (X_1),

variabel tenaga ahli teknis (X_6), dan variabel harga tanah (X_7). Sementara untuk variabel bebas yang mempunyai pengaruh terbesar pada variabel terikat (keberhasilan pengembang di kabupaten Malang) adalah variabel tenaga ahli teknis (X_6) dengan besarnya pengaruh X_6 terhadap Y adalah sebesar 0.363.

4.3.4 Hasil Analisa Uji f

Uji F digunakan untuk membuktikan Hipotesis yang menyatakan ada pengaruh dari variabel lokasi, garansi, fasilitas umum, perawatan fasilitas umum, tenaga ahli administrasi, tenaga ahli teknisi, dan harga tanah terhadap keberhasilan pengembang di kabupaten Malang. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan F_{hitung} dengan F_{tabel} .

H_0 diterima apabila Probabilitas > 0.05

H_0 ditolak apabila Probabilitas < 0.05

Atau:

H_0 diterima apabila $F_{hitung} < F_{tabel}$

H_0 ditolak apabila $F_{hitung} > F_{tabel}$

Hasil uji F dengan bantuan program bantu software statistik dapat dilihat pada Tabel 4.7.

Tabel 4.7 Koefisien Determinasi

ANOVA ^b						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	63.020	7	9.003	12.725	.000 ^a
	Residual	16.980	24	.707		
	Total	80.000	31			

A. Predictors: (Constant), Harga Tanah, Tenaga Ahli Administrasi, Lokasi, Tenaga Ahli Teknisi, Perawatan Fasilitas Umum, Garansi, Fasilitas Umum

B. Dependent Variable: Keberhasilan Devoloper

Keterangan, berikut perhitungan nilai F_{hitung} secara manual berdasarkan koefisien R^2 pada tabel 4.5 nilai F dapat dihitung sebagai berikut :

$$F_{hitung} = \frac{R^2(n-k-1)}{k(1-R^2)}$$

$$F_{hitung} = \frac{0.788(32-7-1)}{7(1-0.788)}$$

$$= 12.744$$

Mencari nilai F_{tabel} dengan taraf signifikansi alpha 0.05 menggunakan persamaan berikut :

$$F_{tabel} = \{(1 - \alpha)(dk \text{ pembilang} = k), (dk \text{ penyebut} = n-k-1)\}$$

$$F_{tabel} = \{(1 - 0.05) (7), (32-7-1)\}$$

$$F_{tabel} = \{(0.95) (7), (24)\}$$

Dengan cara melihat tabel distribusi f (penyebut = 24, dk pembilang 7), didapat nilai F_{tabel} 2.43. Jadi, dari hasil perhitungan diatas dapat disimpulkan, bahwa nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ ($12.744 > 2.43$). Maka, analisis regresi adalah signifikan. Sehingga, H_0 ditolak sementara H_1 diterima, sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel lokasi, garansi, fasilitas umu, perawatan fasilitas umum, tenaga ahli administrasi, tenaga ahli teknisi, harga tanah secara simultan berpengaruh signifikan terhadap keberhasilan pengembang hunian di kabupaten malang.

4.4 Variabel bebas paling dominan terhadap variabel terikat

Dari hasil penelitian yang menggunakan kuisioner kemudian diolah dengan program bantu perangkat lunak statistik, maka didapat hasil seperti tabel 4.8. Dimana dari hasil perhitungan tersebut bisa diketahui besar masing-masing variabel bebas dalam mempengaruhi variabel terikat, bahkan bisa diketahui juga variabel yang paling dominan dalam mempengaruhi variabel terikat

Tabel 4.8 Koefisien beta

Variabel Bebas	Nilai koefisien beta
Lokasi	0.343
Garansi	0.179
Fasum	0.07
Perawatan Fasum	0.14
T. A. Admin	0.07
T. A. Teknisi	0.363
H. Tanah	0.266

Berikut hasil perhitungan beta dengan bantuan perangkat lunak program bantu statistik.

Tabel 4.9 Koefisien beta hasil perangkat lunak

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.014	1.512		.670	.509
	LOKASI	1.205	.392	.343	3.073	.005
	GARANSI	.363	.223	.179	1.629	.116
	FASILITAS UMUM	.197	.330	.070	.597	.556
	PERAWATAN FASILITAS UMUM	.340	.267	.140	1.272	.216
	TENAGA AHLI ADMINISTRASI	.143	.235	.070	.610	.548
	TENAGA AHLI TEKNISI	.867	.263	.363	3.298	.003
	HARGA TANAH	.479	.196	.266	2.449	.022

a. Dependent Variable: KEBERHASILAN DEVOLOPER

Dari kedua tabel diatas, maka didapat variabel bebas yang paling dominan pengaruhnya terhadap variabel terikat. Variabel yang mempunyai pengaruh paling besar adalah variabel yang memiliki nilai t hitung dan koefisien beta paling besar, dan variabel tersebut adalah variabel tenaga ahli teknisi (X6) sebesar 0.363.

4.5 Analisis pembahasan statistik

Setelah sudah diketahui arahan penelitian ini yang dimana langkah pertama yang harus dilakukan melakukan pencarian data. Harapannya, data yang didapat harus valid dan akurat supaya hasil dari penelitian ini akurat

juga. Maka, setelah didapatkan data dari lapangan, dilakukan uji validitas dan reliable, supaya diketahui seberapa besar keakuratan atau kehandalan data-data tersebut. Sementara untuk mengetahui korelasi atau hubungan antara variabel bebas dengan variabel terikat maka dilakukan uji regresi.

Dari pengujian hipotesis yang telah dilakukan terhadap data yang ada, didapat dari hasil uji F diperoleh nilai $\text{sig.f} = 0.000 < 0.05$ dimana nilai $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$ ($12.744 > 2.43$). Sehingga dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa variabel bebas secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikansi terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

Sementara dari hasil uji t diperoleh hasil hipotesis pengaruh dari masing-masing variabel terhadap tingkat keberhasilan pengembang di kabupaten Malang. Hasil diketahui dengan membandingkannya besarnya nilai t dan sig.t hitung dengan nilai tabel dan bisa disimpulkan dari tiap-tiap variabel sebagai berikut:

a. Variabel lokasi (X_1)

Diperoleh $\text{sig.t} 0.005 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 3.073 > 2.042$, artinya variabel secara parsial memiliki pengaruh yang signifikansi terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

b. Variabel garansi (X_2)

Diperoleh $\text{sig.t} 0.116 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 1.629 < 2.042$, artinya variabel secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikansi terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

c. Variabel fasilitas umum (X_3)

Diperoleh $\text{sig.t } 0.556 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 0.597 < 2.042$, artinya variabel secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

d. Perawatan fasilitas umum (X_4)

Diperoleh $\text{sig.t } 0.216 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 1.272 < 2.042$, artinya variabel secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

e. Tenaga ahli administrasi (X_5)

Diperoleh $\text{sig.t } 0.548 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 0.610 < 2.042$, artinya variabel secara parsial tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

f. Tenaga ahli teknisi (X_6)

Diperoleh $\text{sig.t } 0.003 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 3.298 > 2.042$, artinya variabel secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

g. Harga tanah (X_7)

Diperoleh $\text{sig.t } 0.022 < 0.05$ dan $t_{\text{hitung}} = 2.449 > 2.042$, artinya variabel secara parsial memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.

Dari hasil uji dominasi diatas, dengan membandingkan nilai koefisien beta dan nilai t, dapat diketahui bahwa variabel tenaga ahli teknisi (X_6) mempunyai pengaruh yang paling signifikan dengan nilai koefisien beta 0.363. Maka, faktor yang paling dominan terhadap keberhasilan pengembang

di kabupaten Malang dalam penelitian ini adalah faktor variabel tenaga ahli teknisi.

4.6 Strategi untuk mencapai keberhasilan

Dari faktor dominan persamaan regresi dan uji t, strategi untuk mencapai keberhasilan pengembang diprioritaskan sebagai berikut:

- Tenaga ahli teknisi, dengan nilai koefisien beta 0.363.

Untuk faktor yang paling dominan dalam mencapai keberhasilan seorang pengembang di kabupaten Malang adalah faktor tenaga teknisi. Jadi, seorang pengembang harus bisa selektif dalam melakukan perekrutan seorang teknisi, bisa dengan cara memberikan kriteria-kriteria yang sesuai dengan kompetensi di bidang pekerjaannya, sehingga tenaga ahli teknisi yang didapat mampu bersaing dan memberikan yang terbaik bagi seorang pengembang. Namun seorang pengembang dalam mencapai keberhasilan sebaiknya tidak hanya fokus dalam perihal tenaga ahli .

- Lokasi, dengan nilai koefisien beta 0.343.

Untuk variabel lokasi juga mempunyai pengaruh terhadap keberhasilan pengembang di kabupaten Malang. Jadi, strategi yang bisa direkomendasikan seorang pengembang harus mampu untuk memilah lokasi-lokasi yang ideal dan yang diidamkan bagi seorang konsumen, sehingga dapat menambah ketertarikan konsumen untuk memilih rumah pada perumahan tersebut. Contohnya, seorang pengembang bisa memilih lokasi perumahan diwilayah yang relatif dekat dengan

fasilitas-fasilitas umum yang memadahi, seperti tempat-tempat pendidikan, tempat wisata dll.

- Harga Tanah, dengan nilai koefisien beta 0.266.

Selanjutnya, variabel yang mempunyai pengaruh keberhasilan seorang pengembang di kabupaten Malang adalah variabel harga tanah. Strategi yang direkomendasikan untuk variabel harga tanah, seorang pengembang harus jeli dan melakukan perhitungan yang jelas mulai dari perhitungan modal yang melibatkan harga tanah dibandingkan dengan harga jual, harapannya seorang pengembang bisa mendapatkan keuntungan yang lebih besar jika bisa meminimalisir anggaran untuk pembelian tanah.

Dari beberapa strategi yang ditawarkan penulis diatas, pandangan penulis untuk mencapai sebuah keberhasilan bagi seorang pengembang tidak diperkenankan fokus dalam satu variabel saja, melainkan harus juga mampu mempertimbangkan variabel-variabel lain yang juga mempengaruhi keberhasilan seorang pengembang. Namun, seorang pengembang juga harus mampu memberikan skala prioritas untuk beberapa variabel yang harus disikapi terlebih dahulu sesuai besarnya pengaruh variabel tersebut. Disisi lain, seorang pengembang juga harus mampu berkreatif untuk memberikan inovasi-inovasi untuk menyikapi variabel-variabel yang mempengaruhi keberhasilan seorang pengembangsupaya strategi yang digunakan efektif.

4.7 Perbandingan Hasil penelitian dengan Penelitian Terdahulu

Untuk penelitian ini dibantu dengan beberapa referensi dari penelitian-penelitian terdahulu yang mempunyai hubungan dengan penelitian yang penulis lakukan. Dari beberapa penelitian terdahulu yang dilakukan Ike Isnawati (2006) menghasilkan prosentase jenis perumahan yang dikembangkan *developer* sesuai dengan kemampuan konsumen. Untuk penelitian terdahulu selanjutnya diambil dari penelitian yang dilakukan Wijayanti (2004). Penelitian yang mengenai penggunaan analisis regresi dalam penentuan nilai properti dengan rumah tinggal sebagai variabel terikat atau variabel tidak bebas, dan karakteristik rumah tinggal seperti lokasi, luas dan umur bangunan sebagai variabel bebasnya.

Dari referensi diatas, penulis mampu melakukan penelitian tentang “*Faktor-faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian di Kabupaten Malang*” dengan menggunakan analisa regresi. Sementara penelitian tersebut menggunakan variabel terikat yaitu keberhasilan pengembang di kabupaten Malang. Dan untuk variabel bebasnya menggunakan variabel lokasi, garansi, fasilitas umum, perawatan fasilitas umum, tenaga ahli administrasi, tenaga ahli teknisi, dan harga tanah. Setelah dilakukan tabulasi data, didapat variabel yang mempunyai pengaruh paling tinggi terhadap variabel terikat adalah variabel tenaga ahli teknisi.

No.	Hasil Penelitian Terdahulu	Hasil Penelitian Sekarang
1	Prosentase perumahan yang dikembangkan oleh <i>developer</i> sesuai dengan kemampuan	Menggunakan analisis regresi dengan variabel terikat yaitu tingkat keberhasilan pengembang

	kosumen	di Kabupaten malang dan untuk variabel bebasnya menggunakan variabel seperti lokasi, garansi perumahan, fasilitas umum, perawatan fasilitas umum, tenaga ahli administrasi, tenaga ahli teknisi dan harga tanah yang kemudian di tabulasikan sehingga mendapatkan variabel yang berpengaruh paling tinggi terhadap variabel terikat, yaitu variabel tenaga ahli teknisi.
2	Menggunakan analisis regresi dalam penentuan nilai properti dengan rumah tinggal sebagai variabel terikat atau variabel tidak bebas dan karakteristik rumah tinggal seperti lokasi, luas dan umur bangunan sebagai variabel bebasnya.	

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari penelitian yang dilakukan dengan judul “*Faktor-faktor Penyebab Tingkat Keberhasilan Pengembang Hunian di Kabupaten Malang*” maka didapat kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari hasil uji F diperoleh nilai $\text{sig.f} = 0.000 < 0.05$ dimana nilai $F_{\text{hitung}} > F_{\text{tabel}}$ ($12.744 > 2.43$). Variabel lokasi, garansi, fasilitas umum, perawatan fasilitas umum, tenaga ahli administrasi, tenaga ahli teknisi, dan harga tanah secara simultan mempunyai pengaruh yang signifikansi terhadap keberhasilan pengembang di kabupaten Malang.
2. Tenaga ahli teknisi (X_6) mempunyai nilai t terbesar $t_{\text{hitung}} = 3.298$ dengan nilai koefisien beta terbesar yaitu 0.363. Maka, faktor yang paling dominan terhadap keberhasilan pengembang di kabupaten Malang dalam penelitian ini adalah faktor variabel tenaga ahli teknisi.
3. Dari penelitian ini, strategi yang direkomendasikan untuk mencapai keberhasilan pengembang hunian di kabupaten Malang adalah sebagai berikut:
 - Menambah kuantitas dan meningkatkan kompetensi tenaga ahli teknisi.Dimana dari penelitian ini tenaga teknisi faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi keberhasilan pengembang di kota Malang.

- Harus mampu untuk memilah lokasi-lokasi yang ideal dan yang diidamkan bagi seorang konsumen, sehingga dapat menambah ketertarikan konsumen untuk memilih rumah pada perumahan tersebut.
- Harus jeli dan melakukan perhitungan yang jelas mulai dari perhitungan modal yang melibatkan harga tanah dibandingkan dengan harga tanah, sehingga keuntungan bisa dimaksimalkan dengan cara menekan anggaran untuk pembelian tanah.

1.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini yang tertera diatas, maka penulis memberikan saran-saran untuk dapat meningkatkan keberhasilan seorang pengembang di kabupaten Malang sebagai berikut :

1. Saran untuk seorang pengembang harus memperhatikan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan seorang pengembang, harapannya faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan seorang pengembang dapat ditingkatkan guna mencapai keberhasilan seorang pengembang tersebut. Namun, seorang pengembang juga harus memperhatikan faktor-faktor lain yang sekiranya juga mampu mempengaruhi keberhasilan seorang pengembang tersebut.
2. Untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat, penelitian selanjutnya dapat menambah kuantitas responden dan variabel bebas misalnya variabel kualitas bangunan dengan indikator misalnya : kualitas pasangan batu bata, kualitas

pekerjaan atap, kualitas finishing. variabel kuantitas karyawan dengan indikator misalnya : menambah tukang khusus di bidang keahlian pasangan baik itu pasangan batu bata, pemasangan galvalum pekerjaan atap, pekerjaan finishing dll.